



HABITAT ACTUALITÉ

ADIL de l'Ain 34, rue Général Delestraint 01000 BOURG EN BRESSE
 Tél. : 04 74 21 82 77 Fax : 04 74 32 61 84 Email adil.01@wanadoo.fr
 Web www.adil01.org

N° 137

Janvier 2014

SOMMAIRE

L'ADIL DE L'AIN EN 2013, QUELQUES CHIFFRES

2

LE RESEAU

"Travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés : le passage à l'acte", débat organisé par l'ANIL le 4 décembre 2013

2

ETUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires

Assurance-emprunteur	4	Liens entre précarité énergétique et santé : analyse conjointe des enquêtes réalisées dans le Douaisis et dans l'Hérault	7
La division pavillonnaire, une nouvelle menace sur le logement ?	5	Les retraités et leur logement	8
Logement : enjeux d'actualité	5	Adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées	8
L'habitat rural entre 1999 et 2009 : des évolutions contrastées	6	L'habitat collectif des personnes âgées autonomes	9
Le prix des terrains à bâtir en 2012	7	Recherche action sur la chaîne de management et l'adaptation du management de proximité à la réalité sociale des territoires	9
Les risques industriels et le prix des logements	7		
Immobilier et valeur verte : état actuel de la réflexion	7		

ACTUALITE JURIDIQUE

Loi	10	Copropriété	22
Financement	12	Qualité de l'habitat	23
Fiscalité	16	Urbanisme	24
Location	19	Collectivités locales	25
Habitat indigne / Expulsion	20	Professionnels	26
Contrats	20	Droit général	27
Assurance construction / Assurance habitation	22		

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi ALUR	29
Projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société française au vieillissement	29

FENETRE SUR...

Les acteurs

Fédération bancaire française	30	Cerema	30
Conseil général de l'environnement et du développement durable	30	Société de gestion du FGAS	30
Observatoire interministériel de l'accessibilité et la conception universelle	30	Qualibat	30

EDITION

Edition

30

L'Adil de l'Ain en 2013, quelques chiffres :

15 500 personnes ont sollicité les services de l'ADIL de l'Ain sur deux grands sujets, les rapports locatifs et l'accèsion à la propriété.

810 personnes ont été conseillées dans le cadre des permanences départementales à proximité de leur domicile.

Le réseau

"Travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés : le passage à l'acte", débat organisé par l'ANIL le 4 décembre 2013

La rénovation énergétique de logements est l'un des enjeux majeurs des politiques publiques. Le processus qui conduit à la réalisation de travaux est plus complexe en copropriété, que dans le cas des maisons individuelles ou des immeubles détenus par un propriétaire unique, les principaux freins tenant aux modalités de prises de décisions collectives et au financement de ces travaux.

Comment faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés ? Quels outils juridiques et financiers peuvent-ils y contribuer ?

Telles étaient les questions soumises aux participants au débat qui s'est tenu le 4 décembre 2013, à l'occasion de l'assemblée générale de l'ANIL.

Animée par **Claude Taffin**, directeur scientifique de Dinamic, la table ronde réunissait **Jacky Chapelot**, président adjoint de la Fédération nationale de l'immobilier, **Hélène Dadou**, sous-directrice des politiques de l'habitat et **Katy Narcy**, sous-directrice de la qualité et du développement durable dans la construction au ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, **Alain David**, adjoint au directeur du développement du Crédit foncier de France, **Jean-Claude Gaillot**, président du directoire de la SEM Énergies positif, **David Rodrigues**, responsable juridique logement à la Confédération consommation, logement et cadre de vie, **Isabelle Rougier**, directrice générale de l'Anah, **Virginie Schwarz**, directrice générale déléguée de l'ADEME, **Magali Bertrand**, directrice de l'ADIL du Loiret et **Philippe Ranchère**, directeur de l'ADIL du Finistère.

En introduction, Claude Taffin a donné quelques chiffres permettant de mesurer l'importance de la question : environ 650 000 copropriétés regroupent quelques 10 millions de logements.

Les premières évaluations de l'impact du diagnostic de performance énergétique sur la valeur des logements ("valeur verte"), réalisées par Dinamic à partir des bases de données notariales ont également été présentées. Les résultats, bien que fragiles du fait notamment de la difficulté à prendre en compte les différents éléments descriptifs de la valeur du bien, montrent que l'impact de l'étiquette énergie sur le prix des maisons est important : ainsi, dans certaines zones climatiques du nord de la France, une maison ayant une étiquette C se vend en

moyenne 12% plus cher qu'une maison à étiquette D. Il semble toutefois que l'étiquette énergétique soit corrélée à l'état du bien. Une étude de la Commission européenne, qui conclut également à un impact positif, bien que de moindre ampleur, de la performance énergétique, s'est heurtée aux mêmes difficultés méthodologiques.

Renforcer les incitations et faciliter la prise de décision

Comme le montre une enquête TNS-Sofres, les ménages français sont en majorité sensibilisés à la question de la performance énergétique : sept sur dix accorderaient une attention particulière au contenu du Diagnostic de performance énergétique (DPE) à l'occasion d'une transaction. Pour autant, cette préoccupation se matérialise rarement par le choix de faire des travaux.

Le premier frein est lié aux règles de prise de décision des assemblées générales de copropriétaires concernant la réalisation de travaux, qui accordent probablement trop d'importance aux intérêts individuels, au détriment de l'intérêt collectif de la copropriété.

À cet égard, plusieurs mesures récentes ou à venir visent à renforcer les incitations et à faciliter la prise de décision. Ainsi, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit de simplifier le vote de certains travaux (notamment ceux portant sur la performance énergétique) en abaissant les majorités nécessaires.

La réalisation d'un DPE, pour les immeubles en copropriété équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, ou d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus de cinquante lots construites avant le 1^{er} juin 2001, est d'ores et déjà obligatoire. Le projet de loi ALUR prévoit la mise en place pour toutes les copropriétés d'un diagnostic technique global, intégrant outre le DPE ou l'audit énergétique, une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, un état de la situation du syndicat au regard de ses obligations légales et réglementaires, ainsi qu'une analyse des améliorations possibles en terme de gestion technique et patrimoniale.

Une fois le diagnostic présenté aux copropriétaires lors de l'assemblée générale, le syndic serait tenu d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la question

d'un plan pluriannuel de travaux (précisant le contenu, le calendrier des travaux, l'évaluation financière, les modalités de financement et le choix du maître d'œuvre). Pour les travaux d'économies d'énergie, le syndic serait dispensé de mettre à l'ordre du jour la question d'un plan de travaux à la suite d'un DPE.

Le projet de loi prévoit également la mise en place obligatoire pour les copropriétés de plus de dix lots (sauf si le diagnostic ne mentionne pas la nécessité de travaux) d'un fonds de prévoyance faisant l'objet d'un compte bancaire distinct. Les cotisations seront attachées aux lots et devront représenter au moins 5% du budget prévisionnel. Pour les petites copropriétés (moins de dix lots), un fonds de provisions pour travaux serait constitué. Diagnostic, plan pluriannuel et fonds de prévoyance (ou de provisions pour travaux) constitueraient ainsi un tryptique d'outils à disposition des copropriétés afin de les inciter à réaliser des travaux.

Le financement, un levier essentiel pour permettre le passage à l'acte

Des aides au financement de la rénovation énergétique sont en place. Le crédit d'impôt développement durable a été en partie simplifié par la loi de finances pour 2014. Les aides de l'Anah ont été renforcées et ouvertes à un plus large public. Une prime de 1 350 € a été mise en place pour les opérations de rénovation énergétique non éligibles à la prime octroyée dans le cadre du programme Habiter Mieux. L'éco-prêt à taux zéro a été étendu aux copropriétés et les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements anciens bénéficient de la TVA au taux réduit de 5,5%.

En outre, des modes de financement innovants sont à l'étude. Il s'agit notamment de rechercher des solutions au financement du montant restant à la charge des propriétaires. La SEM Énergies positif expérimente, avec l'appui de la région Ile-de-France, un modèle économique innovant, le "tiers financement", qui consiste à avancer tout ou partie de l'investissement nécessaire à la réalisation des travaux de rénovation énergétique, de telle sorte que le syndicat des copropriétaires rembourse le coût des travaux par un versement régulier dont le montant tient compte des économies générées par les travaux. Il s'agit d'un travail qui s'étend sur plusieurs exercices, nécessite des interventions dans plusieurs assemblées générales et dont le succès passe par un contact avec chacun des ménages, notamment pour les plus modestes, les primo accédants, les personnes âgées et les propriétaires absents et non représentés aux assemblées générales.

Le secteur bancaire propose également des solutions. Ainsi, le Crédit foncier a mis en place deux types de prêts s'adressant pour l'un à la copropriété, pour l'autre à chacun des copropriétaires, et une avance permettant d'anticiper le versement des subventions, le principe étant de proposer un maximum de souplesse pour s'adapter aux besoins des différents copropriétaires. L'éco-prêt

"copropriété" a été mis en place début 2014. Cependant, les banquiers s'inquiètent de la difficulté tenant à la nécessité de certifier les travaux réalisés.

L'utilité de ces mesures est reconnue, néanmoins elles ne suffisent souvent pas à faire en sorte que les copropriétaires engagent des travaux. Le syndic peut contribuer à les convaincre mais il n'a de chances d'y parvenir qu'à condition qu'un climat de confiance ait été établi. Le recours à des intervenants extérieurs pour expliquer la nature des travaux à réaliser ou les aides dont peuvent bénéficier les copropriétaires peut y aider. Il est également souligné l'importance d'avoir un "leader énergétique" pour incarner et porter le projet.

Tout se joue effectivement en assemblée générale, ce qui pose la question de la formation et de l'appui aux syndics. La rentabilité des travaux est difficile à évaluer plus encore dans le cas des copropriétés que pour les maisons individuelles : quels autres arguments utiliser ? Peut-être celui d'une amélioration du confort ou de l'impact sur l'environnement, auquel un nombre croissant de ménages semble être sensible. En tout état de cause, un accompagnement est nécessaire.

Aux côtés d'autres acteurs et en complémentarité avec eux, les ADIL s'emploient à jouer un rôle de facilitateur, en proposant aux particuliers comme aux professionnels des réunions d'information, en intervenant aux côtés des syndics dans les assemblées générales, et en proposant leurs services aux collectivités locales impliquées dans la rénovation énergétique. Le conseil des ADIL contribue à conforter les conseils syndicaux dans l'exercice de leurs responsabilités en les éclairant sur le rôle qu'ils peuvent jouer. Cet accompagnement permet de rassurer les différentes parties, préalable nécessaire avant d'envisager le vote de travaux.

Etudes & commentaires ... De nos partenaires

Assurance-emprunteur

Rapport de l'Inspection générale des finances (IGF), novembre 2013

Etabli à la demande du ministre de l'Économie et des finances, ce rapport cherche à évaluer l'impact d'une proposition parlementaire "visant à créer un droit de résiliation et de changement du contrat d'assurance-emprunteur en cours de prêt". Il examine les moyens de faire baisser le coût de l'assurance-emprunteur.

Cette proposition de loi fait suite à des mesures visant à renforcer la concurrence sur le marché de l'assurance emprunteur. Outre les assureurs et les emprunteurs, deux autres types d'acteurs interviennent sur ce marché : les établissements bancaires et les intermédiaires. Comme le rappelle le rapport de l'IGF, le marché était jusqu'au début des années 2000 presque exclusivement tenu par les établissements bancaires, la quasi-totalité des emprunteurs souscrivant le contrat de groupe proposé par le prêteur. Depuis lors, la concurrence s'est accrue du fait de l'arrivée sur le marché de nouveaux assureurs et des mesures de la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010, qui instaure l'obligation d'inscrire dans toute offre de prêt la possibilité, pour l'emprunteur, de souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix. Pour empêcher les établissements prêteurs de contourner ces dispositions, interdiction leur est faite d'exiger la souscription de leur propre contrat, de refuser une assurance tierce présentant un niveau de garantie équivalent ou de modifier l'offre de prêt (par exemple en augmentant le taux du prêt) en fonction du contrat choisi. Les établissements ont, en effet, intérêt à ce que l'emprunteur souscrive leur assurance de groupe sur laquelle ils perçoivent une commission que les rapporteurs évaluent à 44% du montant des primes.

L'accroissement de la concurrence a profité globalement aux emprunteurs grâce à l'amélioration de la qualité des garanties qu'il a suscité. Il semble qu'il y ait eu également une baisse des prix, mais les rapporteurs sont très prudents sur ce point : ils précisent en effet que la baisse "n'a pas nécessairement eu un caractère généralisé et qu'il n'est pas certain qu'elle soit encore à l'œuvre en 2013". Le coût de la couverture des sinistres représente toujours nettement moins de la moitié du montant des primes, une situation atypique qui fait de l'assurance emprunteur un marché très rentable. Les parts de marché ont assez peu évolué et le marché reste dominé par les contrats de groupe, qui représentaient en 2012, 84% des contrats en cours et 70% des nouveaux contrats.

Si les effets de la concurrence et de la loi Lagarde sur les garanties et les tarifs sont "globalement positifs", c'est toutefois au prix d'une démutualisation dont le rapport décrit les raisons et analyse le mécanisme. La concurrence s'exerce sur les emprunteurs à faible risque (les jeunes, les CSP les plus favorisées et les non-fumeurs) auxquels les

assureurs indépendants (non liés à des établissements bancaires par des contrats de groupe) proposent des tarifs très attractifs. Pour rester compétitifs, les distributeurs de contrats de groupe ont dû modifier leurs offres : identiques pour tous les emprunteurs au début des années 2000, les tarifs sont maintenant différenciés en fonction de l'âge des emprunteurs, parfois de leur profession, de leur état de santé ou de leur lieu de résidence, et les écarts entre les plus jeunes et les plus âgés tendent à s'accroître.

Cette démutualisation défavorise les emprunteurs les plus âgés : le coût de l'assurance pour un emprunteur de 56 ans peut être de deux à trois fois plus élevé que pour un emprunteur de 26 ans en contrat de groupe et de cinq à six fois en contrat individuel.

C'est à la lumière de cette évolution récente que le rapport étudie les effets probables d'une possibilité de résiliation à tout moment des contrats d'assurance-emprunteur. Cette faculté permettrait, certes, à l'emprunteur de faire jouer la concurrence après la souscription du contrat de prêt, lorsqu'il n'a pas pu le faire pendant la réalisation de l'opération. Mais le risque serait qu'elle entraîne une accélération de la démutualisation qui, selon les rapporteurs, pourrait conduire à exclure certaines populations de l'accès au crédit. On peut en outre redouter, si la rentabilité de ce produit venait à baisser pour les assureurs, qu'elle se traduise, contrairement au but recherché, par une augmentation des tarifs et/ou une diminution des garanties. Enfin, les établissements prêteurs pourraient être tentés de compenser la baisse des commissions sur les contrats de groupe par une augmentation des taux d'intérêt.

Considérant ces risques trop élevés au regard des avantages possibles, le rapport se prononce contre la proposition. Il suggère en revanche un certain nombre de dispositions de nature à favoriser la concurrence en clarifiant le cadre juridique des contrats d'assurance emprunteur, en améliorant l'information du consommateur, en facilitant la substitution des contrats et en autorisant leur résiliation (sous réserve de substitution d'un contrat à garanties équivalentes) dans les trois mois suivant la souscription.

La clarification du cadre juridique viserait à améliorer la sécurité de l'emprunteur : interdiction de réviser les tarifs en cours de contrat, coïncidence entre la durée du prêt et celle du contrat d'assurance, impossibilité pour l'assureur de résilier le contrat en cours de prêt et fixation explicite des règles applicables aux contrats de groupe. Il ne s'agit là que d'inscrire dans le droit les pratiques actuelles pour lever toute incertitude juridique.

Pour améliorer l'information de l'emprunteur, il est proposé de clarifier le mode de tarification afin de permettre la comparabilité des tarifs et de rendre obligatoire l'affichage des commissions perçues par les distributeurs. Concernant la comparabilité des tarifs, on fera observer qu'un outil existe, que le rapport ne mentionne pas : le Taux annuel effectif global (TAEG) dont la mention est obligatoire dans les offres de prêts. Il suffirait de faire apparaître l'incidence de l'assurance sur le TAEG pour que l'emprunteur puisse comparer les coûts. Pour faciliter la substituabilité des contrats, le rapport suggère que soient définies par les acteurs du marché eux-

mêmes des catégories de contrats en fonction des garanties offertes, la substituabilité étant automatique à l'intérieur de chaque catégorie.

En résumé, le rapport se prononce pour des mesures visant à favoriser la concurrence, mais de portée très limitée par rapport à la proposition parlementaire. Il explique qu'une concurrence parfaite ne renforcera pas forcément les intérêts des consommateurs compte tenu de ses incidences en terme de démutualisation des risques.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-16, le rapport et les annexes

La division pavillonnaire, une nouvelle menace sur le logement ?

Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU)

Cette étude réalisée par l'IAU d'Ile-de-France (IDF) à la demande du Conseil régional, et en partenariat avec l'Institut d'urbanisme de Paris (IUP) et l'ADIL du Val-de-Marne, fait suite à une analyse des processus de densification entre 1999 et 2008 en IDF qui avait révélé que dans 62% des communes, le parc de logements a augmenté mais pas la surface habitable. L'étude montre qu'entre 2001 et 2011, un logement sur quatre est issu de la restructuration du parc existant.

La division pavillonnaire, ou division des maisons individuelles, est un phénomène non maîtrisé et comportant un risque de prolifération des copropriétés dégradées. Dans les communes concernées, cette production "spontanée" est souvent déconnectée des logiques de planification locale. Elle pose de surcroît la question de la capacité d'absorption des équipements locaux pour répondre aux besoins de la population accueillie.

L'étude révèle que chaque année en IDF, près de 2 000 logements sont produits par la division de 770 logements individuels (en moyenne 20% des 3 900 pavillons disparaissent chaque année).

Les divisions pavillonnaires concernent 55% du parc ancien (avant 1915) des communes des banlieues bien desservies

par les transports en commun, situées au cœur de l'agglomération parisienne. 68% des logements produits sont des appartements locatifs destinés à des personnes en début de parcours locatif (81% ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM-PLUS et 49% inférieurs au HLM-PLAI), 18% d'entre elles occupent un logement suroccupé.

Les raisons de la division pavillonnaire diffèrent selon que le propriétaire à l'origine de cette division est un propriétaire-occupant ou un propriétaire-bailleur. Le premier répond à une logique financière (revenus complémentaires ou financement de l'achat d'un bien par la location d'une partie de celui-ci) ou de regroupement familial (accueil des personnes âgées ou maintien des jeunes adultes), le second, à une logique d'investissement. À travers une cartographie communale, illustrant l'impact de la division pavillonnaire, l'étude insiste sur la nécessaire adaptation des moyens de ces territoires à forts enjeux métropolitains. À noter qu'un amendement au projet de loi ALUR prévoit d'instituer une déclaration obligatoire des travaux de division pavillonnaire (art. 46 sexies A).

En savoir plus : lire le rapport

Logement : enjeux d'actualité

CNAF, Politiques sociales et familiales n° 114, décembre 2013

Politiques sociales et familiales aborde les différents aspects de la crise sur le logement à travers plusieurs articles consacrés notamment aux aides personnelles au logement de 2002 à 2012, au bilan des transferts des compétences des CDAPL aux CAF et de la création des CCAPEX (cf. ci-après), aux effets sociaux des politiques urbaines de démolition et reconstruction du logement social ou bien encore aux questions de l'hébergement et du mal-logement en Ile-de-France ("*L'hôtellerie sociale : un nouveau marché de la misère ? Le cas de l'Ile-de-France*" ; "*Favoriser les sorties d'hébergement vers le logement. De l'injonction politique aux pratiques du relogement en Ile-de-France*" et "*Les enfants de Don Quichotte. Sociologie d'une improbable mobilisation nationale*").

Traitement des impayés de loyers des allocataires CAF/Bilan réalisé par la CNAF

Le traitement des impayés de loyer des bénéficiaires de l'APL a été transféré depuis le 1^{er} janvier 2011 à la branche Famille de la sécurité sociale. Auparavant, ce rôle était confié à l'État par les Commissions départementales des aides publiques au logement (CDAPL).

Dans le même temps, la création des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été rendue obligatoire.

La Caisse nationale des allocations familiales (CNAF) a adressé, en avril 2012, un questionnaire à l'ensemble des CAF, afin d'établir un premier bilan de cette réforme. L'analyse des réponses apportées à la CNAF permet

principalement d'apporter un éclairage sur l'organisation des rapports entre CAF et CCAPEX et sur l'impact du nouveau dispositif de traitement des impayés.

■ L'organisation des rapports entre CAF et CCAPEX

Dans leur ensemble, les CAF participent à toutes les réunions de la CCAPEX. Elles soumettent aux CCAPEX principalement des dossiers pour lesquels le plan d'apurement n'a pas été mis en place ou n'a pas été respecté. Ainsi, dans la majorité des cas, l'aide au logement a été suspendue.

Les CAF recourent également à la commission à la suite du refus d'intervention du FSL ou de l'échec d'un protocole de cohésion sociale.

Les avis émis par la CCAPEX en direction des instances décisionnelles visent le plus souvent à permettre le maintien dans le logement et à faciliter l'apurement de la dette, en demandant à la CAF de maintenir ou de reprendre le versement de l'aide et, de poursuivre les démarches vis-à-vis du locataire et du bailleur, afin de permettre notamment l'élaboration d'un plan d'apurement.

Dans certains cas, toutefois, la CCAPEX invite à maintenir la suspension de l'aide.

Les recommandations de la CCAPEX visent davantage à faciliter l'installation dans un nouveau logement plus adapté aux capacités de financement du ménage. Dans un certain nombre de situations, la CCAPEX n'est pas en mesure de trouver une solution adéquate à la situation, ou elle n'émet pas d'avis. L'avis émis par la CCAPEX est le plus souvent suivi par les CAF, la moitié d'entre elles indiquant même prendre systématiquement des décisions conformes à cet avis.

■ L'impact du nouveau dispositif sur les modalités de traitement des impayés

La création des CCAPEX et le transfert des compétences des CDAPL ont entraîné pour les CAF certaines évolutions en termes de personnel, d'organisation et de traitement social des impayés.

Dans la plupart des CAF, la gestion des impayés a été confiée soit à un service spécialisé, soit à des personnes référentes.

Ainsi, le personnel affecté au traitement de l'impayé a augmenté dans la grande majorité des départements. La réforme a également conduit, dans de nombreux cas, à une remise à plat des mécanismes de coordination, notamment avec les partenaires.

L'offre de service des CAF est le plus souvent ciblée en direction des familles, en tenant compte de certains critères : faibles ressources, perception d'un minimum social, nombre d'enfants élevés, monoparentalité, impayé récent, résidence dans certains territoires prioritaires.

Elle s'appuie sur une évaluation globale de la situation de l'allocataire et du logement, et comprend des actions d'information, d'accompagnement social (par une proposition de rendez-vous avec un travailleur social), de médiation (entre bailleur et locataire), d'aide à la constitution du plan d'apurement et à la mobilisation d'aides financières, ainsi que l'étude d'un relogement éventuel et le bilan des démarches effectuées.

Elle s'exerce souvent en collaboration avec les partenaires : à titre d'illustrations sont mentionnés les liens particuliers instaurés par certaines CAF avec les travailleurs sociaux du Conseil général et des bailleurs publics, l'ADIL dans le cadre d'une convention de partenariat, le FSL et la Banque de France.

La CAF peut également envoyer une information en amont aux nouveaux bailleurs puis, en cas d'impayés, divers documents tel un modèle de plan d'apurement.

Lorsque l'offre de service existait, elle a été élargie aux titulaires de l'APL ou au moins à ceux ayant des enfants à charge, avec l'objectif de couvrir le même territoire que celui de la CCAPEX (le département). Cependant, certaines CAF signalent à l'inverse un ciblage de l'offre de service sur le parc privé, les bailleurs étant dans ce cas moins organisés pour traiter les impayés de loyers.

■ Le transfert des dossiers APL

204 000 dossiers d'impayés APL ont été transférés de la CDAPL vers les CAF, pour être intégrés dans le modèle informatique de traitements des prestations de la CAF (CRISTAL). Le nombre de dossiers étant très variable suivant les organismes, dans 57% des départementaux, cette intégration était totalement opérée fin avril 2012.

Pour les reste, les raisons avancées par les CAF pour expliquer la difficulté à intégrer rapidement ces dossiers sont les suivantes : nécessité d'actualiser les situations des allocataires pour tenir compte des départs des logements, des dettes apurées des ménages affiliés à la MSA ou de ceux non connus des CAF ; problèmes techniques rencontrés lors de la migration vers CRISTAL, notamment l'impossibilité d'intégrer les protocoles d'accord de cohésion sociale, et la charge globale de travail des CAF.

En savoir plus : lire les articles

L'habitat rural entre 1999 et 2009 : des évolutions contrastées

CGDD, Le Point sur n° 179, décembre 2013

En 2009, l'espace rural concentre près de 23% de la population, soit 14,2 millions d'habitants sur près de 80% de la superficie du territoire français hors DOM. Neuf logements sur dix sont des maisons individuelles, plus des trois quarts des ménages sont propriétaires, 3,3% sont

locataires du parc social (14,6% en France métropolitaine). Entre 1999 et 2009, le taux d'évolution de la population au sein des espaces ruraux a été deux fois plus élevé qu'au sein des espaces urbains (11,6% contre 4,9%), cet accroissement démographique étant essentiellement lié à

l'arrivée de nouveaux habitants. Cette arrivée n'a pas nécessairement entraîné de nouvelles constructions, le parc de logements existants, vacants ou anciennement occupés en résidences secondaires, a pu en effet être partiellement converti en résidences principales. La

Le prix des terrains à bâtir en 2012

CGDD, Chiffres et statistiques n° 473, décembre 2013

L'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir, qui concerne les permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en diffus, révèle que le prix moyen du m² atteint 66 € en 2012, soit 5,3% de plus qu'en 2011. Cette hausse qui s'accompagne d'une diminution de la superficie moyenne des terrains achetés (1 107 m² en 2011 pour 1 072 m² en 2012) se concentre dans les grandes unités urbaines. Alors que l'augmentation atteint 21% en région parisienne où les prix atteignent 323 €/m², elle se limite à 1% en zone rurale où les terrains s'échangent à 44 €/m². En incluant le montant de la

Les risques industriels et le prix des logements

Insee "Économie et Statistique", n° 460-461

Le prix des logements peut diminuer du fait de la proximité d'installations industrielles. Cet effet dépend de la perception du risque par les riverains et est donc potentiellement modifié par des événements changeant la perception du risque, tels que les Plans de prévention des risques technologiques (PPRT). L'impact de ces plans, dont la mise en œuvre est récente, est toutefois difficile à mesurer.

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de sites industriels perçus comme dangereux, les prix des logements avoisinants augmentent d'environ 1% tous les 100 mètres.

Immobilier et valeur verte : état actuel de la réflexion

Dossier du Plan Bâtiment Durable, décembre 2013

Le dossier sur la valeur verte dans les secteurs résidentiels et tertiaires publié par le Plan Bâtiment Durable présente une synthèse des définitions de la valeur verte, un panorama des études sur le sujet, en France et à l'étranger ainsi que divers éléments de réflexion sur l'avenir de cette valeur et ses conditions d'émergence.

Première en France à se fonder sur des données constatées (bases notariales), l'étude publiée en septembre 2013 par l'association Dinamic permet de donner un ordre de grandeur de la valeur verte pour les maisons individuelles. Quant à l'étude menée par la Commission européenne sur l'impact des Diagnostics de performance énergétique (DPE) sur les prix de vente et de location des bâtiments

publication distingue cinq groupes d'espaces ruraux, aux dynamiques démographiques, dynamiques de construction et réoccupation du parc mais aussi évolution des caractéristiques des ménages fort différentes.

En savoir plus : lire la synthèse

construction, l'investissement total pour une maison individuelle progresse de 2,1% et s'élève en moyenne à 210 800 € en 2012. Enfin, en moyenne, la part du terrain représente un tiers du coût total du projet (29% en zone rurale, 50% dans l'agglomération parisienne).

Les énergies renouvelables sont présentes dans 35% des projets et un tiers des maisons construites ont un label énergétique. Le tout électrique, corrélativement, diminue de 4 points entre 2011 et 2012 (32% contre 36%).

En savoir plus : lire l'enquête

À partir de l'étude de trois sites industriels, l'Insee estime que la diminution du prix des logements du fait de leur proximité aux industries dangereuses n'est pas modifiée ni par les incidents locaux, ni par les dispositifs d'information, ni par la mise en place, en 2003, du régime d'assurance des catastrophes technologiques. Ceci suggère que les prix de l'immobilier reflètent déjà le risque perçu par les ménages, les industries dangereuses étant présentes depuis plusieurs décennies sur chaque site.

En savoir plus : lire l'étude

résidentiels dans différents pays européens, elle conclut qu'il y a des "preuves solides montrant que l'efficacité énergétique est récompensée sur le marché français de l'immobilier".

Le Plan Bâtiment Durable estime donc qu'il est raisonnable de penser qu'à mesure que la transition énergétique et écologique se développe, la différence de valeur entre des biens immobiliers équivalents mais à performance environnementale différente continuera de s'accroître, avec un double effet de dévalorisation des biens peu performants et de revalorisation des biens performants.

En savoir plus : lire le dossier

Liens entre précarité énergétique et santé : analyse conjointe des enquêtes réalisées dans le Douaisis et dans l'Hérault

Creai-ORS, novembre 2013

Comment le fait de vivre dans des logements insuffisamment chauffés aggrave-t-il l'état de santé ? Initiée par la Fondation Abbé Pierre (FAP), l'étude menée

par le Carrefour de ressources et d'études pour l'autonomie et l'inclusion et l'observatoire régional de santé de Languedoc Roussillon (Creai-ORS), à partir

d'enquêtes auprès des ménages résidant soit dans l'Hérault, soit dans le Nord (Douaisis), met en évidence les effets de la précarité énergétique sur la santé des personnes. Ses résultats montrent que des problèmes de santé chroniques respiratoires, ostéo-articulaires, neurologiques ou de type de dépression apparaissent plus fréquemment chez les personnes exposées à la précarité énergétique, ces dernières ayant aussi une plus grande sensibilité aux pathologies hivernales, notamment les rhumes et les angines qui touchent aussi bien les adultes

que les enfants. Au vu de ces résultats, l'étude conclut "qu'il semble important d'essayer d'aller plus loin et de faire le lien entre précarité énergétique, effets sur la santé et consommation de soins. L'intérêt de tels travaux combinant approche sanitaire et approche économique peut, in fine, permettre d'évaluer le surcoût qu'engendre la précarité énergétique dans le domaine des dépenses de santé et de le mettre en regard des investissements nécessaires pour améliorer la qualité du logement".

En savoir plus : lire le rapport

Les retraités et leur logement

CNAV, les carnets de retraite & société et synthèse du colloque du COR, novembre 2013

Le Conseil d'orientation des retraites (COR) a, parmi ses missions, celle de suivre l'évolution du niveau de vie des retraités. Plus largement, ses réflexions s'appuient sur une bonne connaissance de leur situation. Or, le logement est un aspect essentiel des conditions de vie des retraités : il constitue à la fois la composante majeure de leur patrimoine, un élément important de leur niveau de vie et leur principal poste de consommation.

Les actes du colloque présentent plusieurs contributions dédiées au panorama général des conditions de logement des retraités (Insee), au comportement des retraités en matière de logement - la mobilité résidentielle (Institut national d'études démographiques - INED), l'aménagement du logement (Caisse nationale d'assurance

vieillesse - CNAV), le logement intergénérationnel (Centre de recherches économiques, sociologiques et de gestion - CRESGE) - ainsi qu'aux choix patrimoniaux de retraités en matière de logement - le logement au cœur de l'accumulation patrimoniale (Centre de recherche en économie et statistique - CREST), le patrimoine immobilier comme soutien financier à partir d'expériences étrangères et le témoignage de la Caisse des dépôts, comme bailleur social, investisseur dans le logement (lancement en 2014 d'un fonds de viager intermédiaire) et gestionnaire de régimes de retraite.

En savoir plus : lire les actes du colloque du COR et les carnets de retraite et société

Adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées

Anah/CNAV, décembre 2013

Le rapport sur l'adaptation des logements au vieillissement, remis à la ministre de l'Égalité du territoire et du Logement et à la ministre déléguée chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie, détaille une cinquantaine de propositions qui visent à contribuer à l'élaboration du projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société française au vieillissement (*cf. § Propositions, Projets*). Avec l'ambition de proposer des solutions opérationnelles à court et moyen termes, trois voies d'améliorations ont été identifiées.

La première voie d'amélioration (propositions n° 1 à 5) consiste à *mieux sensibiliser, à l'échelle nationale les personnes âgées, les aidants et les professionnels sur l'importance des travaux d'adaptation du logement*, notamment via un plan d'actions conjoint Anah-CNAV et la rédaction d'un guide destiné à la fois aux professionnels et aux particuliers.

La seconde voie d'amélioration vise à *faciliter et améliorer le parcours du demandeur* (propositions n° 6 à 35) considérant que le manque de lisibilité des dispositifs, la dispersion des informations utiles pour les retraités et la complexité des circuits d'adaptation de l'habitat sont préjudiciables à la mobilisation des aides. L'Anah et la CNAV proposent donc l'organisation d'un partenariat des acteurs locaux autour d'une stratégie commune, la mise en

place d'un diagnostic autonomie-habitat commun entre l'Anah et l'assurance retraite, le développement des formations destinées aux professionnels du bâtiment et la préparation de guides techniques précis qui distinguent les travaux en fonction des publics cibles (aménagement préventif ou curatif). Afin d'aboutir à un meilleur financement des travaux, des pistes de financement sont évoquées comme le recours aux prêts sociaux, la mobilisation plus large du micro-crédit ou l'utilisation du crédit d'impôt modifié. Enfin, il est proposé de mettre en place un dossier unifié de demande d'aide lié au principe d'un opérateur unique pour l'accompagnement du projet de travaux.

Enfin, la troisième voie d'amélioration vise à *favoriser l'égalité de traitement sur tout le territoire* (propositions n° 36 à 47). À cet égard, le rapport préconise notamment d'intégrer la problématique de l'adaptation de l'habitat de manière plus systématique dans les programmes aux niveaux départementaux et locaux, de créer des opérations orientées vers le maintien à domicile, initiées par les conseils généraux, en lien avec les dimensions de lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique.

En savoir plus : lire le rapport

L'habitat collectif des personnes âgées autonomes

Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), janvier 2014

Remis à la ministre déléguée chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie, le rapport du groupe de travail sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes traite des établissements d'hébergement relevant de la réglementation médico-sociale (foyers-logements et petites unités de vie) ainsi que des autres formes d'habitat avec services développés en dehors de cette réglementation.

Parmi les principales préconisations, une grande partie concerne les logements-foyers qui relèvent aux deux-tiers du service public et représentent environ 110 000 places. Outre une définition claire de la mission des foyers-logements dans la loi, le rapport propose de définir par voie réglementaire les prestations-socles à mettre en place par tous les établissements à l'issue d'une période transitoire de trois à cinq ans, comprenant la restauration, la sécurité, l'entretien du linge et l'animation-prévention. Le forfait de soins courants dont disposent aujourd'hui certains foyers-logements pourrait être transformé en forfait-autonomie généralisé à tous les établissements afin d'assurer la coordination d'actions de prévention individuelle ou collective. Le rapport invite également à ouvrir les logements-foyers aux personnes les plus autonomes parmi les bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie, dites "GIR 4", sous réserve d'une convention de partenariat notamment avec un professionnel de santé ou un service proposant des soins infirmiers à domicile ; il suggère également l'allègement de la réglementation sur

les codifications en matière d'accueil de personnes en situation de perte d'autonomie importante (15 à 20% de résidents relevant des GIR 1 à 3 au maximum). Enfin, diverses propositions d'évolution normative visent à lever les contradictions entre les propositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et celles du Code de l'action sociale et des familles (CASF) (durée du contrat, règlement de fonctionnement et règlement intérieur, calcul de la redevance et résiliation des contrats).

Pour les Petites unités de vie (PUV) qui accueillent moins de vingt-cinq personnes, le rapport préconise "d'élaborer une convention-type de partenariat avec les services de soins infirmiers à domicile".

Pour les résidences-services (copropriétés ou résidences services locatives), le rapport propose d'individualiser les charges consommées par la personne, hors charges de copropriété, et d'interdire aux syndicats la possibilité de mettre eux-mêmes en place la prestation de service, excepté celles liées à une copropriété ordinaire.

Pour les autres formes d'habitat avec services, issues de multiples initiatives locales, le groupe de travail souhaite le lancement d'une étude avant la fin de l'année, afin d'analyser notamment la nature, le rôle et le modèle économique de ce type d'offres ; un label national est d'ailleurs préconisé pour reconnaître la qualité de l'offre.

En savoir plus : lire le rapport

Recherche action sur la chaîne de management et l'adaptation du management de proximité à la réalité sociale des territoires

Union sociale pour l'habitat et Club Management et Marketing

Le logement social est confronté à une diversité grandissante de situations patrimoniales et sociales qui peuvent se retrouver au sein d'un même organisme.

Les dispositifs de gestion mis en place pour apporter une réponse de proximité se sont transformés au fil du temps, néanmoins, ils apparaissent encore parfois comme relativement normatifs, avec une tendance à la standardisation des réponses et des engagements devant

une complexification croissante de la demande des habitants.

Le présent cahier n° 156 "Adaptation des dispositifs de proximité à la diversité des territoires" est la synthèse de l'étude menée auprès de sept organismes aux réalités patrimoniales diverses et des travaux du comité de pilotage.

En savoir plus : lire la synthèse

Actualité juridique



Loi

Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi du 27.1.14 : JO du 28.1.14)

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, composée de 93 articles répartis en quatre titres, traite de la clarification des compétences des collectivités territoriales et de la coordination des acteurs dans son titre I et de l'affirmation des métropoles dans son titre II, les deux autres titres étant respectivement consacrés aux dispositions relatives aux agents et compensations financières ainsi qu'aux modes de financement des investissements des acteurs publics locaux.

Le titre I de la loi traite notamment du rétablissement de la clause de compétence générale, qui avait été supprimée à compter de janvier 2015, par la loi de réforme des collectivités territoriales de décembre 2010, des collectivités territoriales chefs de file et de l'instauration de la conférence territoriale de l'action publique. Le titre II de la loi traite des dispositions spécifiques à l'Ile-de-France ; des cas particuliers des métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence ; de la métropole qui remplace le statut de métropole institué par la loi pré-citée ; de diverses autres dispositions relatives à l'intégration métropolitaine et urbaine ainsi que des pôles métropolitains et des pôles d'équilibre territoriaux et ruraux. Sous le seul angle de l'organisation territoriale et de la répartition des compétences en matière de logement, on peut en résumer brièvement les principales dispositions :

Dispositions propres à l'Ile-de-France - dont métropole du Grand Paris (Ch. I)

En Ile-de-France, à compter du 1^{er} janvier 2016, il est institué un EPCI à fiscalité propre dénommé "métropole du Grand Paris" qui regroupe la commune de Paris, l'ensemble des communes des départements de petite couronne, ainsi que, sous certaines conditions, et dans le cadre d'une démarche volontaire, des communes limitrophes du Grand Paris et situées dans un département de grande couronne. La métropole du Grand Paris exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux EPCI existant au 31 décembre 2014. En grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), l'achèvement de la carte intercommunale au 31 décembre 2015 se fait dans le cadre d'un projet de schéma régional de coopération intercommunale. Une mission de préfiguration de la

métropole du Grand Paris, qui achèvera ses travaux six mois après la création de la métropole, est instaurée.

Organisée en territoires d'un seul tenant et sans enclave, d'au moins 300 000 habitants, la métropole du Grand Paris est constituée en vue de la définition et de la mise en œuvre d'actions métropolitaines afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, de réduire les inégalités entre les territoires qui la composent, de développer un modèle urbain, social et économique durable, moyens d'une meilleure attractivité et compétitivité au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Elle élabore un projet métropolitain, auquel sont associés les habitants, qui définit les orientations générales de la politique qu'elle conduit.

La métropole exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres des compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, de politique locale de l'habitat, de politique de la ville, de protection et de mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie, de développement et d'aménagement économique, social et culturel. La métropole élabore un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement ; compatible avec le SDRIF, ce plan prend en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France (cf. ci-après) et tient lieu de PLH. La métropole élabore également un plan local d'urbanisme qui regroupe les plans de territoire élaborés par les conseils de territoire qui tiennent lieu de plans de secteur. Sans pouvoir les dissocier, l'État peut déléguer à la métropole du Grand Paris ses compétences en matière d'attribution d'aides à la pierre, de garantie du droit à un logement décent et indépendant, de mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire et de gestion de la veille sociale, de l'accueil et de l'hébergement.

À compter du 1^{er} juillet 2014, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, composé de cinq collèges (région et départements, État, métropole du Grand Paris ou communes et groupements de communes de son territoire en attendant sa création, professionnels et associations intervenant notamment dans les domaines du logement et de la construction, acteurs divers intervenant entre autres en faveur des personnes en situation d'exclusion), est chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Ile de France (décret en Conseil d'État à paraître). À cette fin, et sur la base d'un diagnostic du logement et de l'habitat, le Comité régional élabore un

schéma régional de l'habitat et de l'hébergement à l'échelle de l'ensemble de la région, qui fixe notamment, pour une durée de six ans les objectifs en matière de construction et de rénovation de logements et structures d'hébergement.

Les CDT, les SCOT, les PLU, les cartes communales, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement et les PLH prennent en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement lors de leur élaboration ou révision. Après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, l'État peut déléguer aux EPCI l'attribution des aides à la pierre.

La métropole de Lyon : une collectivité à statut particulier (Ch. II)

À compter du 1^{er} janvier 2015, la loi crée, par transformation de la communauté urbaine de Lyon et en lieu et place du département du Rhône dont le périmètre est réduit, une collectivité à statut particulier dénommée métropole de Lyon ; la loi en précise l'organisation territoriale et la gouvernance.

La métropole de Lyon exerce l'ensemble des compétences nécessaires à son développement, à savoir la plénitude des attributions du département Rhône ; les compétences exercées dans le secteur communal par les métropoles (cf. supra) ; des compétences que lui délèguerait de façon volontaire, la région. Elle exerce également, par délégation les compétences exercées par l'État dans le domaine du logement.

La métropole (Ch. IV)

Nouvel EPCI à fiscalité propre, la métropole regroupe "plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la cohésion et la compétitivité et de concourir à un développement durable et solidaire du territoire régional. Elle valorise les fonctions économiques métropolitaines, ses réseaux de transport et ses ressources universitaires, de recherche et d'innovation, dans un esprit de coopération régionale et inter-régionale et avec le souci d'un développement territorial équilibré". Au 1^{er} janvier 2015, deviennent métropoles, par décret, les EPCI à fiscalité propre comptant plus de 400 000 habitants dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants. Seront ainsi concernées les communautés de Toulouse, Lille, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Grenoble Rennes et Rouen. Sous certaines conditions, les EPCI à fiscalité propre formant un ensemble de plus de 400 000 habitants autour du chef lieu de région ainsi que les EPCI à fiscalité propre se trouvant au centre d'une zone d'emplois de 400 000 habitants et exerçant déjà les compétences qui doivent être transférées par les communes à la métropole

(les agglomérations de Montpellier et Brest sont à ce jour les seules concernées).

La Métropole exerce de plein droit en lieu et place des communes situées sur son territoire de nombreuses compétences, notamment en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, de politique locale de l'habitat, de politique de la ville, de gestion de services d'intérêt collectif et de protection et de mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie. Sous réserve qu'elle dispose d'un PLH exécutoire, l'État peut déléguer par convention à la métropole qui en fait la demande et pour une durée de six ans des compétences en matière de logement et notamment d'aides à la pierre. Par convention passée avec le département, à la demande de celui-ci ou de la métropole, celle-ci peut exercer en lieu et place du département tout ou partie des compétences en matière d'action sociale. Par convention passée avec la région, la métropole peut également exercer, à sa demande ou à celle de la région, certaines compétences de cette dernière. En tant "qu'autorité organisatrice des compétences qu'elle exerce", la métropole est appelée à jouer un rôle stratégique sur son territoire.

Dispositions spécifiques à la métropole d'Aix-Marseille-Provence (Ch. III)

La métropole d'Aix-Marseille-Provence dont la création est prévue au 1^{er} janvier 2016 se substitue à la communauté urbaine Marseille Provence Métropole ainsi qu'à cinq EPCI dont la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence. La loi définit les dispositions spécifiques à cette nouvelle métropole en matière d'organisation, gouvernance et compétences des "territoires" établis en tenant compte des solidarités géographiques préexistantes.

Intégration métropolitaine et urbaine : les communautés urbaines (Ch. IV)

Le seuil démographique pour la création de communautés urbaines est abaissé de 450 000 à 250 000 habitants. La liste de leurs compétences obligatoires est modifiée via notamment la suppression de l'intérêt communautaire en matière de logement, le transfert des compétences de "contribution à la transition énergétique" et "d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage". Les communautés urbaines sont consultées lors de l'élaboration, révision ou modification des schémas et documents de planification qui ont un impact sur leur territoire (liste définie en Conseil d'État). Elles sont également consultées par leur région pour l'élaboration des contrats de plan État-région.

Les pôles métropolitains (Ch. VI)

La loi apporte de substantielles modifications à la définition du pôle métropolitain. Etablissements publics constitués par accord entre des EPCI à fiscalité propre (et le cas échéant la métropole de Lyon), les pôles sont désormais constitués "en vue d'actions d'intérêt métropolitain, afin

de promouvoir un modèle d'aménagement, de développement durable et de solidarité territoriale". La création d'un pôle, envisageable y compris en Ile-de-France, est subordonnée à un critère démographique, une des communautés membres devant regrouper plus de 100 000 habitants. Une région ou un département peut devenir membre d'un pôle, à la demande du conseil syndical.

Pôles d'équilibres territoriaux et ruraux (Ch. VII)

Ce pôle est un établissement public constitué par accord entre plusieurs EPCI, soumis aux règles applicables aux syndicats mixtes. Une conférence des maires est mise en

place ainsi qu'un conseil de développement territorial qui réunit les représentants des différents acteurs du territoire. Le pôle d'équilibre élabore un projet de territoire pour le compte et en partenariat avec les EPCI qui le composent. Ce projet, auquel peuvent être associés les conseils généraux et régionaux intéressés, définit les conditions de développement économique, écologique, culturel et social. Les pays sont transformés en pôles d'équilibre territoriaux et ruraux sous certaines conditions.

En savoir plus : lire la décision du Conseil constitutionnel du 23.1.14



Financement

Financement de la sécurité sociale pour 2014 : aides au logement (loi n° 2013-1203 du 23.12.13 : JO du 24.12.13)

Cette loi comporte trois mesures concernant le logement. En premier lieu, il est prévu que les paramètres de calcul de l'allocation de logement familiale (ALF / art. 77) soient révisés au 1^{er} octobre de chaque année, au lieu du 1^{er} janvier.

Pour mémoire, la loi de finances 2014 modifie la date de révision au 1^{er} octobre pour l'Aide personnalisée au logement (APL) et l'Allocation au logement sociale (ALS).

Par ailleurs, les personnes ayant un lien direct ou indirect avec le propriétaire du logement ne sont plus éligibles aux aides au logement (APL, ALF et ALS / art. 85).

Ainsi, ne peuvent plus bénéficier d'une aide au logement, "les locataires d'un logement dont eux-mêmes, leurs conjoints, concubins ou toute personne liée à elles par un pacte civil de solidarité, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit de ce logement, personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets".

Le versement d'une aide au logement est toutefois possible si l'ensemble des parts de propriété et d'usufruit du logement représente au maximum 20% (décret à paraître).

Enfin, des mesures sont prises pour sanctionner la fraude (art. 86). Est ainsi puni de deux ans d'emprisonnement et

de 30 000 € d'amende, le fait de fournir sciemment une fausse déclaration ou une déclaration incomplète en vue d'obtenir ou de tenter d'obtenir, de faire obtenir ou de tenter de faire obtenir d'une personne publique, d'un organisme de protection sociale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public une allocation, une prestation, un paiement ou un avantage indu (Code pénal : art. 441-6).

Est également, puni jusqu'à sept ans d'emprisonnement et 750 000 € d'amende, le fait de commettre une escroquerie au préjudice d'une personne publique, d'un organisme de protection sociale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public, pour l'obtention d'une allocation, d'une prestation, d'un paiement ou d'un avantage indu (Code pénal : art. 313-2).

Ces sanctions pénales sont cumulables avec les pénalités prévues en cas de fraude, de fausse déclaration, d'inexactitude ou du caractère incomplet auprès de la CAF ou de la MSA pour obtenir notamment le versement des aides au logement (APL, ALF et ALS / CSS : L.114-17, CCH : L.351-12, et L.583-3, L.831-7).

Sont ainsi notamment visés, les bailleurs qui déclareraient décent auprès de la CAF un logement qui ne le serait pas ou les locataires qui falsifieraient des documents afin d'obtenir une aide au logement.

Loi habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises (loi n° 2014-1 du 2.1.14 : JO du 3.1.14)

Inspirée des mesures préconisées par le rapport "Mieux simplifier-la simplification collaborative" (T. Mandon, juillet 2013), la loi du 2 janvier 2014 habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance diverses mesures de simplification et de sécurisation de la vie des entreprises. L'une des mesures porte sur l'instauration

d'un cadre juridique spécifique au financement participatif (art. 1, 3°). Ce nouveau mode de financement, utilisable pour la construction de projets immobiliers, autorisera la récolte de fonds auprès de particuliers. En vue de réguler ce nouveau marché, la loi crée un statut de "conseiller en investissement participatif", modifie le régime juridique des offres au public de titres financiers pour que celles-ci soient réalisables via des plateformes Internet, et étend au financement participatif les exceptions au monopole

bancaire. Il s'agirait d'une exception remarquable au monopole bancaire, selon laquelle des particuliers seraient autorisés à consentir un prêt rémunéré à d'autres personnes physiques ou à une personne morale, sous deux conditions : l'opération envisagée devrait être réalisée dans le cadre d'un financement regroupant plusieurs prêteurs (20 prêteurs) ; le montant total du prêt, ainsi que celui prêté par chaque participant, devraient être inférieurs aux plafonds fixés par décret (respectivement, 300 000 € et 250 €).

Par ailleurs, la loi autorise le Gouvernement à prendre par ordonnances d'autres mesures intéressant le logement : il s'agit de permettre l'expansion de l'économie numérique en favorisant l'établissement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique dans les logements et les locaux à usage professionnel (art. 1, 5°) et la modification des modalités de calcul et d'application du taux d'intérêt légal en vue de le relever, ce dans l'objectif de restaurer le rôle incitatif de l'intérêt légal (art. 11).

PIG labellisés Habiter Mieux à compter de 2014 (instruction Anah du 6.12.13)

Cette instruction présente le nouveau dispositif applicable aux PIG labellisés "Habiter Mieux" tel qu'il a été défini lors du conseil d'administration de l'Anah le 15 octobre dernier (délibération n° 2013-38 et 39 / cf. [Habitat Actualité n° 136](#)).

Les PIG labellisés "Habiter Mieux" bénéficient d'une majoration du taux de subvention et de l'augmentation de 100 € de la prime à l'ingénierie du FART.

Les conditions de financement des nouveaux PIG labellisés "Habiter Mieux" demeurent comparables à celles dont ont bénéficié les PIG ayant obtenu le label au cours des années précédentes.

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux PIG ayant fait l'objet d'une demande de subvention au titre de la première tranche annuelle déposée après le 1^{er} janvier 2014.

Anah/Habiter Mieux : modalités de production des CEE (instruction Anah du 19.12.13)

Ces nouvelles règles de production des CEE ont plusieurs implications au plan local.

Tout d'abord, les opérateurs d'ingénierie n'auront plus à constituer à part, à la fin d'une opération soldée, un dossier de récupération des CEE à destination des énergéticiens.

Une attestation d'exclusivité signée par les professionnels du bâtiment intervenus sur le chantier devra obligatoirement être fournie à l'Anah. Pour les bénéficiaires ayant pris des engagements en matière de CEE ([cerfa n° 14 566](#) fourni au dépôt du dossier), la production de cette attestation du professionnel conditionne le versement de l'Aide de solidarité écologique (ASE) au terme des travaux.

Enfin, le formulaire cerfa et les attestations des professionnels seront archivés avec les autres pièces du dossier de financement, pour une durée de six ou neuf ans.

Anah/plafonds de ressources PO et assimilés (circulaire Anah du 18.12.13)

Cette circulaire fixe les plafonds de ressources applicables en 2014 aux bénéficiaires relevant du régime d'aides "propriétaire occupant" (y compris "Habiter Mieux"). Les plafonds 2014 sont en évolution de 0,5% par rapport à ceux de 2013.

Anah/montant 2014 des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions AMO (circulaire Anah du 18.12.13)

Cette circulaire fixe les montants des primes ingénieries et des compléments de subvention AMO applicables en 2014. Ils ont été réévalués sur la base de l'évolution annuelle de l'indice "Syntec" entre octobre 2012 et octobre 2013.

Anah/orientations, budget et répartition régionale pour 2014 (CA Anah du 11.12.13)

Lors de son conseil d'administration du 11 décembre 2013, l'Anah a pris plusieurs délibérations en vue notamment de fixer pour l'année 2014 son budget, ses orientations ainsi que la répartition par région. D'autres mesures sont également adoptées :

- bilan et prorogation du régime des avances des paiements de subventions au bénéfice des propriétaires occupants, des gestionnaires de centres d'hébergement et des syndicats de copropriétaires ;
- prorogation des financements expérimentaux des dispositifs locaux de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) et des Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

Prêt conventionné (PC) et Prêt d'accession sociale (PAS)/taux de référence à compter du 1.1.14

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 2,45% à compter du 1^{er} décembre 2013 (contre 2,35% depuis le 1^{er} octobre 2013). Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) sont actualisés et augmentent de 0,10 point. Pour mémoire, les taux pratiqués, augmentés des divers éléments composant le TEG, ne doivent jamais dépasser les taux de l'usure en vigueur.

APL et AL/recouvrement des indus pour l'année 2014 (arrêté du 19.12.13 : JO du 1.1.14 et arrêté du 20.12.13 : JO du 29.12.13)

Les indus des prestations familiales, des aides personnelles au logement, de l'allocation adultes handicapés et du RSA peuvent être récupérés par des retenues sur les prestations à venir. Cet arrêté fixe, pour l'année 2014, le

montant mensuel de ce prélèvement en métropole et dans les DOM.

APL/actualisation des ressources au 1.1.14 (arrêtés du 23.12.13 : JO du 31.12.13)

Ces arrêtés fixent pour l'année 2014, le montant minimum des ressources à prendre en compte pour le calcul de l'Aide personnalisée au logement (APL) y compris pour les logements-foyers.

Notons que la loi de finances pour 2014 et la loi de financement de la sécurité sociale (art. 77) prévoient que dorénavant le montant des aides au logement (APL, ALF et ALS) sera révisé au 1^{er} octobre de chaque année, au lieu du 1^{er} janvier.

Eco-prêt copropriétés (décret du 27.12.13 et arrêté du 27.12.13 : JO du 31.12.13)

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro pour financer la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique.

Le décret et l'arrêté du 27 décembre 2013 précisent les modalités de mise en œuvre de l'éco-prêt au profit des syndicats de copropriétaires.

L'éco-prêt copropriétés permet de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

À la différence de l'éco-prêt individuel, la réalisation d'une seule action de travaux permet d'être éligible à l'éco-prêt copropriétés (CCH : R.319-16 I 1°). Le montant du prêt est alors de 10 000 € au maximum par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale. Ce montant peut aller jusqu'à 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Un seul éco-prêt peut être consenti par bâtiment de la copropriété.

Un copropriétaire souhaitant souscrire à l'éco-prêt copropriétés peut bénéficier en outre d'un éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. La somme du montant de l'éco-PTZ complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-PTZ copropriétés ne peut cependant excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-01

Assistance à maîtrise d'ouvrage des organismes habilités par l'Anah (CE : 16.12.13)

Initialement, la prestation d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), financée au titre du FART, devait être réalisée par un opérateur agréé pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique au titre de l'article L.365-3 du Code de la construction et de

l'habitation (CCH). Le règlement des aides du FART prévu par le décret du 2 novembre 2011 permet aux opérateurs non agréés d'intervenir sur habilitation de l'Anah (bureaux d'études notamment).

Le Conseil d'État a été saisi par plusieurs opérateurs agréés (Pact, H&D, UNAF0, FAPIL) afin d'annuler les décrets (2.11.11 et 2.4.12) adoptant les règlements des aides du FART, en ce qu'ils permettent cette habilitation spéciale. Le Conseil d'État a considéré que les activités d'AMO visées ne requéraient pas un agrément pour leur réalisation, les aides étant versées directement au bénéficiaire qui contractent avec un prestataire. La demande en annulation du décret est donc rejetée.

PTZ+/offres de prêt émises en 2014 (décrets du 27.12.13 : JO du 29.12.13 et JO du 31.12.13 ; arrêté du 27.12.13 : JO du 31.12.13)

Le PTZ+ mis en place par la loi de finances pour 2011 (art.90) prévoit que le dispositif est applicable aux offres de prêt émises jusqu'au 31 décembre 2014 et que les conditions d'attribution et les modalités du PTZ+ sont fixées chaque année par décret (CGI : art. 244 quater V).

Un décret du 27 décembre maintient, pour l'année 2014, les dispositions mises en place par le décret du 29 décembre 2012. Ainsi, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du prêt sont inchangées par rapport à celles applicables en 2013.

Cependant, quelques aménagements concernent les offres de prêts émises en 2014 mais également les opérations en cours.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-11

PSLA/extension du dispositif aux opérations de rénovation lourde (décret du 27.12.13 : JO du 31.12.13)

Le Prêt social de location-accession (PSLA) consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) peut financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location (CCH : R.331-76-5-1). En tant que prêt conventionné, les opérations assimilées à du neuf de ce prêt sont également finançables par le PSLA : opérations d'aménagement de logement de locaux non destinés à l'habitation ainsi que celles relatives à l'agrandissement de logements existants (CCH : R.331.63). Le décret du 27 décembre assimile à du neuf, dans le cadre du prêt conventionné, les opérations d'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal. Cette extension du dispositif avait été annoncée (Rép. Min : JO AN du 30.4.13) et commentée dans [Habitat Actualité n° 133](#). La mesure est applicable aux décisions d'agrément accordées à compter du 31 décembre 2013.

Action Logement/publication du décret "Emplois" (décret du 4.12.13 : JO du 7.12.13)

Le décret "Emplois" permet l'application d'un taux révisable aux prêts passés entre les Comités interprofessionnels du logement (CIL) et les personnes morales (organismes de logement social essentiellement) au titre des prêts en faveur de la production de logements locatifs sociaux ou intermédiaires (CCH : L.313-3 b). La publication du texte rend applicable les recommandations des 25 juin 2013 et 27 novembre 2013 de l'UESL qui avaient anticipé ce changement.

Pour mémoire, la recommandation du 25 juin 2013, prise en application de l'article R.313-19-8 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit la création d'emplois dédiés aux jeunes en vue de faciliter leur accès aux premiers logements et à l'emploi, détermine les conditions et les caractéristiques d'un prêt pour la production de logements locatifs spécifiques "jeunes et colocation" et d'un prêt pour les travaux d'aménagement. Ces deux prêts sont réservés aux opérations situées en zones A et B1. En contrepartie du financement, des réservations locatives sont négociées au profit des collecteurs. Le prêt pour la production de logements concerne les opérations bénéficiant d'un prêt réglementé (PLAI, PLUS, PLS, PLI ou niveau de loyer et de ressources n'excédant pas ceux du PLI) et réalisées par une personne morale. 30% minimum de la surface de l'opération financée doit être consacrée à des logements en colocation (T4 et T5). Pour les opérations financées en PLI, 70% maximum de la surface utile de l'opération doit être consacrée à des logements T1, T2 à destination en priorité des "jeunes". Le loyer par zone d'une place de colocation ne doit pas dépasser le loyer d'un T1 de 20 m² d'une opération financée avec le même prêt sur la même zone.

Le prêt pour travaux peut bénéficier à toute personne physique ou morale y compris aux associations d'intermédiation. Les logements en priorité de type T4 et T5 doivent avoir bénéficiés d'un PLUS, d'un PLAI, ou d'un PLS et être destinés à la colocation. Les travaux d'adaptation sont finançables dans la limite de 5 000 € par place de colocation produite, et de 10 000 € par place produite pour les travaux de restructuration.

La recommandation du 27 novembre 2013 concerne le financement de logements locatifs pour des bailleurs personnes morales.

En savoir plus : lire la recommandation du 25 juin 2013 relative au financement de logements locatifs à personnes morales dans le cadre de la colocation pour le logement des jeunes et la recommandation du 27 novembre 2013 relative au financement de logements locatifs à personnes morales

Action Logement/nouvelles modalités de mise en œuvre de certains emplois destinés aux personnes physiques

■ **Aides aux ménages en difficulté** (recommandation UESL du 27.11.13)

Les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, et les retraités depuis moins de cinq

ans du même secteur, rencontrant des difficultés financières ou une évolution défavorable de leurs situations peuvent bénéficier de prêts à taux réduit ou à taux nul (CCH : R.313-19-3V). Depuis le 1^{er} janvier 2014, de nouvelles modalités de mise en œuvre sont fixées pour trois des quatre prêts qui peuvent être accordés à ce titre :

- prêt pour locataire en difficulté (ex - prêt pour allègement temporaire de quittance) ;
- prêt pour le propriétaire en difficulté : allègement de charges liées au logement (ex - prêt SECURI-PASS®) ;
- prêt pour le propriétaire en difficulté : refinancement de prêt immobilier plus onéreux.

Pour bénéficier de ces aides, le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier. Cette condition est assouplie (diminution de ressources de 25% au lieu de 30% auparavant, augmentation de charges immobilières représentant plus de 35% des ressources au lieu de 40% auparavant, ou saisine de la commission de surendettement).

Le prêt pour locataire en difficulté a vocation à alléger les loyers et les charges locatives de la résidence principale. Il peut prendre en charge jusqu'à six mois d'impayés maximum (au lieu de trois auparavant). Ce prêt sans intérêt peut également financer des frais annexes (impôts locaux et assurance habitation), son montant maximum, est modifié : 12 000 € au titre de la prise en charge du paiement partiel des loyers et des charges et 6 000 € au titre des frais annexes. Il n'est plus déterminé en fonction de la localisation du logement. Le prêt est également ouvert aux personnes devant faire face à une double charge de logement.

Le prêt pour le propriétaire en difficulté : le prêt pour allègement de charges liées au logement finance toujours 100% des mensualités d'emprunts immobiliers dans la limite de 1 000 € par mois (850 € auparavant) pendant une période de six mois renouvelable une fois. À ce titre, le montant maximum du prêt est porté à 12 000 € (10 200 € antérieurement). Il finance également les charges (copropriété, impôts locaux, assurance ...) dans la limite de 6 000 €. Le prêt n'est plus attribué selon le principe des droits ouverts.

Le prêt pour le propriétaire en difficulté : le refinancement de prêt immobilier plus onéreux n'est également plus attribué selon le principe des droits ouverts. Le prêt peut être affecté, dans la limite de six mois d'impayés (aucun délai auparavant) au remboursement total ou partiel des impayés de charges d'emprunt du logement. Les accédants occupant un lot de copropriété dégradée ne sont plus éligibles au prêt.

Le prêt pour rachat de logements de propriétaires en difficulté est maintenu dans les mêmes conditions que celles applicables depuis le 2 avril 2012.

■ Aides à la mobilité des salariés (recommandation UESL du 27.11.13)

Des prêts ou subventions sont susceptibles d'être accordés à des salariés ou des personnes âgées de trente ans au plus, en situation d'accès à l'emploi, de formation professionnelle ou de mobilité professionnelle, afin de supporter les coûts supplémentaires liés à l'accès au logement, à une double charge de logement ou au changement de logement (CCH : R.313-19 1 VI).

Par recommandation du 27 novembre 2013, le Conseil de surveillance de l'UESL a modifié les caractéristiques de l'aide MOBILI-JEUNE, et étendu le délai de bénéfice de l'aide.

Depuis le 2 janvier 2014, l'aide, qui prend la forme d'une prise en charge partielle des échéances de loyer peut être attribuée sur une période maximum de trois ans (contre dix-huit mois auparavant). Le montant maximum de l'aide mensuelle est toujours fixé à 100 €. Un montant minimum de 10 € est introduit.

Par ailleurs, le délai dans lequel la demande peut être présentée, par le jeune en formation en alternance, est assoupli. Celle-ci peut intervenir dans un délai de six mois à compter de la date de démarrage du cycle de formation ou dans un délai de trois mois avant.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-03

Surendettement et allocations de logement (décret du 17.12.13 : JO du 19.12.13)

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la décision de recevabilité d'une demande de traitement d'une situation de surendettement emporte rétablissement du bénéfice des Allocations logement (AL) familiales et sociales (pour l'ALF : loi n° 2012-1404 du 17.12.12 : art. 93 ; CSS : L.542-7-1 / pour l'ALS : loi n° 2012-1404 du 17.12.12 : art. 93 ; CSS : L.831-8 / cf. aussi loi n° 2013-672 du 26.7.13 : art. 69 I. 3° a / C. conso : L.331-3-1-1, al.4). Le décret du 17 décembre 2013 précise les modalités du versement de l'AL dans cette hypothèse (CSS : R.831-16, R.831-21-5 et D.542-22-5). Notamment, il prévoit que le versement de l'allocation est maintenu pendant le délai d'instruction du dossier de surendettement, même si une déclaration d'impayé locatif a été faite auprès de l'organisme payeur. Lors du rétablissement de l'AL, le versement est effectué en tiers paiement auprès du bailleur. Par exception, en cas de refus du bailleur ou si le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence, le versement de l'AL est effectué entre les mains du locataire.

Fiscalité

Loi de finances pour 2014 : mesures en matière de logement (loi du 29.12.13 : JO du 30.12.13)

La loi de finances pour 2014 contient de nombreuses dispositions relatives au logement, parmi lesquelles figurent :

- la base légale donnée à la réforme des plus-values résultant des cessions de biens autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant applicable aux cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013 (cf. [Analyse juridique n° 2013-20](#)). Également en matière de plus-value immobilière, il est à noter que l'exonération de plus-value résultant des cessions par les particuliers d'un bien immobilier à un organisme en charge du logement social a été réintroduite pour les cessions réalisées du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015 ;
- le recentrage du Crédit d'impôt développement durable (CIDD), ainsi que la prolongation de l'éco-prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2015, qui seront prochainement tous deux concernés par l'obligation de faire réaliser les travaux par des professionnels satisfaisant à des critères de qualification, à savoir les entreprises RGE (Reconnu garant de l'environnement). Pour les travaux réalisés à l'aide d'un éco-prêt à taux zéro, le recours obligatoire à une entreprise RGE est subordonné à la

publication d'un décret, qui devrait entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2015. Concernant le crédit d'impôt développement durable, la nécessité de recourir à une entreprise RGE s'imposera pour les travaux facturés à compter du 1^{er} janvier 2015 ;

- la création d'une nouvelle catégorie de travaux d'amélioration soumis au taux réduit de TVA de 5,5%. Il s'agit des travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements de plus de 2 ans, qui correspondent aux travaux éligibles au CIDD ;
- la TVA à 5,5% pour l'accession sociale en zone ANRU, pour les opérations PSLA ainsi que pour les travaux de rénovation des logements sociaux ;
- la création d'une nouvelle catégorie de logements, "le logement intermédiaire", pour laquelle les investisseurs institutionnels peuvent bénéficier, sous conditions, du taux de TVA intermédiaire de 10% pour les livraisons de logements neufs destinés à la location intermédiaire en zone tendue ;
- la faculté pour les conseils généraux de relever les droits de mutation à titre onéreux pour les actes translatifs de propriété de biens immeubles conclus entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016 ;
- le report au 1^{er} janvier 2015 de la majoration de la valeur locative cadastrale en zone tendue, desquels sont

exclus les terrains appartenant ou donnés à bail à un agriculteur relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole ;

- la revalorisation de 4% des différents allègements de fiscalité directe locale (taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe d'habitation) ;
- la modification de la date de révision des barèmes de calcul des allocations logement ;
- la suppression du droit de timbre de 35 € (cf. § [Droit général](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-12

Loi de finances rectificative pour 2013 (loi du 29.12.13 : JO du 30.12.13)

Parmi les mesures relatives au logement, la loi de finances rectificative pour 2013 aménage les conditions du maintien du taux de TVA à 7% au titre des travaux de rénovation de logements achevés après le 1^{er} janvier 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)). En matière de déclaration de revenus, elle élargit aux contribuables qui déclarent leurs ressources sous forme papier, la dispense de fourniture des pièces justificatives permettant de bénéficier d'avantages fiscaux (crédits d'impôt, charges déductibles).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-12

Dispositif d'investissement locatif "Duflot" : les plafonds de loyers resteront les mêmes jusqu'en 2017

Afin de stabiliser rapidement les paramètres du dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit "Duflot", la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement a demandé aux préfets, dans un courrier du 19 décembre 2013, de ne pas publier de nouveaux arrêtés de modulation des plafonds de loyers, ni de modifier les arrêtés existants entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2016. L'objectif est de "sécuriser les conditions de réalisation des programmes immobiliers en cours ou à lancer, en levant les incertitudes sur les plafonds de loyers qui s'y appliqueront pour les trois prochaines années". En effet, un décret du 19 juin 2013 prévoyait la possibilité pour les préfets de région de réduire les plafonds de loyers afin de les adapter aux particularités des marchés locatifs locaux, notamment lorsqu'ils ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé (cf. [Habitat Actualité n° 134](#)). Il est précisé qu'à ce jour, les plafonds de loyers n'ont été modulés que dans deux régions.

La modulation des plafonds de loyers reste toutefois possible dans deux cas :

- lorsque "la consultation obligatoire des collectivités territoriales concernées a été engagée avant le 31 décembre 2013", des arrêtés pourront être publiés d'ici au 31 mars 2014. Ces arrêtés devront préciser que leur entrée en vigueur interviendra six mois après leur publication, afin de laisser le temps aux promoteurs d'adapter leurs projets aux nouveaux plafonds de loyers ;

- pour les communes impactées par la modification du zonage A/B/C, dont la révision devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2015. En effet, ce zonage, dont la dernière modification résulte d'un arrêté du 29 avril 2009, nécessite une révision afin de tenir compte des évolutions de dynamique territoriale ainsi que pour répondre aux finalités du dispositif d'investissement locatif. La révision du zonage est susceptible d'avoir un impact à la fois sur les plafonds de loyers ainsi que sur l'éligibilité des communes nouvellement classées en zone B2 ou déclassées en zone C.

À noter que l'outil "[simulation d'un investissement locatif](#)", disponible sur le site de l'ANIL, est régulièrement mis à jour pour renseigner les potentiels investisseurs sur l'éligibilité des communes au dispositif et sur les plafonds de loyers qui leurs sont applicables.

Dispositif d'investissement locatif "Duflot"/obligations déclaratives des contribuables (décret du 23.12.13 : JO du 28.12.13)

Par exception à la loi de finances rectificative pour 2013 qui a élargi la dispense de fourniture de pièces justificatives pour bénéficier d'avantages fiscaux, et afin de bénéficier de la réduction d'impôt "Duflot", le contribuable doit notamment joindre à sa déclaration de revenus de l'année, d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure :

- une note annexe précisant notamment ses identités et adresse, l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première mise en location, et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer. Elle contient également le montant du loyer hors charges, ainsi que l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation pendant une durée minimale de neuf années, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants, et de ne pas dépasser les plafonds de loyers applicables dans la commune ;
- une copie du bail ;
- une copie de l'avis d'imposition N-2 ou de non-imposition du locataire.

Des précisions sont également données sur les obligations déclaratives du contribuable en cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location. Par ailleurs, diverses pièces sont à fournir selon la nature de l'investissement (VEFA, réhabilitation, travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf, travaux de transformation en logement).

Enfin, le décret précise les obligations déclaratives particulières applicables aux cas de sous-location ou de la location par le biais d'une Société civile de placement immobilier (SCPI).

Renforcement des caractéristiques techniques de certains équipements éligibles au CIDD (arrêté du 29.12.13 : JO du 31.12.13)

Le présent arrêté adapte l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI suite aux modifications apportées par la loi de finances pour 2014, qui a notamment supprimé deux types d'équipements depuis le 1^{er} janvier 2014 : les dépenses d'acquisition d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil ainsi que les équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, le présent arrêté renforce les exigences en termes de caractéristiques techniques des chaudières, autres que les chaudières à condensation utilisées comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude, ainsi que des pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire. Les caractéristiques techniques des autres équipements demeurent inchangées.

Plus-values immobilières : régime d'abattements applicable aux cessions de terrains à bâtir (BOI-RFPI-PVI-20-20 ; rescrit n°2014/01 du 9.1.14)

Un doute sur les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention était créé du fait de la censure partielle par le Conseil constitutionnel de l'article 27 de la loi de finances pour 2014 (décision n° 2013-685 DC du 29.12.13). Le projet de loi initial consistait à supprimer les abattements pour durée de détention s'agissant des cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées depuis le 1^{er} janvier 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)), le présent rescrit publié au BOFiP vient clarifier les modalités de détermination de ces plus-values. Ainsi, pour les cessions de terrains à bâtir réalisées à compter du 1^{er} janvier 2014, il convient d'appliquer le régime applicable aux plus-values immobilières réalisées entre le 1^{er} février 2012 et le 31 août 2013, qui ne distingue pas les abattements pour durée de détention pour l'impôt sur le revenu de ceux pour les prélèvements sociaux. En conséquence, l'exonération totale des plus-values des cessions de terrains à bâtir est acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Plus-values immobilières : frais et dépenses admis en majoration du prix d'acquisition (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20)

Des précisions sont apportées par l'administration fiscale sur la nature et les modalités de détermination des frais d'acquisition et des dépenses de travaux admis en majoration du prix d'acquisition pour la détermination de la plus-value immobilière imposable : lorsque les dépenses de travaux sont prises en compte pour leur montant réel en majoration du prix d'acquisition (donc non évaluées forfaitairement à 15%), sont exclues les dépenses qui ont déjà été déduites : de l'impôt sur le revenu, du revenu global, des revenus catégoriels ou objet d'une réduction ou d'un crédit d'impôt. Toutefois, quand l'avantage fiscal a fait l'objet d'une reprise, notamment dans le cas d'une rupture

de l'engagement de location, ces dépenses peuvent venir en majoration du prix d'acquisition pour la détermination des plus-values immobilières.

Conditions de mise en œuvre des nouveaux taux de TVA (BOI-TVA-LIQ-50)

L'administration fiscale a publié au BOFiP un nouveau commentaire sur les conditions de mise en œuvre des taux de TVA à 5,5%, 10% et 20%, qui s'appliquent aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2014. Conformément à ce que prévoyait l'article 21 de la loi de finances rectificative pour 2013, des précisions sont notamment données sur les mesures transitoires applicables aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les logements achevés depuis plus de deux ans (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)). Par ailleurs, il est précisé que le taux de 10% s'applique aux travaux prévus par un avenant établi en 2014, même s'il se rapporte à un contrat initial signé en 2013. Sont enfin intégrés à la doctrine fiscale, les commentaires relatifs à la TVA applicable aux opérations de logement social, ainsi qu'aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique.

Location ou sous-location en meublé d'une partie de la résidence du bailleur (Rép. Min n° 9075 : JO AN du 5.11.13)

Cette réponse ministérielle fait le point sur les règles applicables en matière d'exonération d'impôt sur le revenu des loyers perçus par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale (CGI : art. 35 bis I). Aux termes de la doctrine administrative (BOI-BIC-CHAMP-40-20), l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal. Elle n'est donc pas susceptible de bénéficier normalement aux personnes qui louent ou sous-louent en meublé des pièces qu'elles n'ont jamais occupées. Cette même doctrine précise que l'exonération est susceptible de s'appliquer à l'égard des locations ou des sous-locations portant sur des chambres de services aménagées sous les combles dans la mesure où ces pièces peuvent être considérées comme faisant toujours partie de l'habitation principale du bailleur ou du locataire principal. Dans plusieurs arrêts, le Conseil d'État a précisé les critères permettant de considérer que les locaux loués ou sous-loués font partie de la résidence principale. Il a ainsi considéré que la location d'une pièce qui n'a jamais été occupée auparavant, mais qui fait partie intégrante de l'habitation principale du bailleur, peut bénéficier du dispositif d'exonération (CE : 6.12.67, n° 69134). En revanche, la location de chambres meublées séparées de l'habitation du bailleur et disposant d'un accès privé (CE : 20.7.90, n° 42926), ou encore la location de pièces jamais habitées et créées suite à la transformation d'un local commercial (CE : 26.4.63, n° 58378), ne bénéficient pas du dispositif d'exonération. Aller au-delà de cette définition reviendrait à accorder l'exonération à des logements meublés autonomes de l'habitation et donc

aller au-delà de l'objectif que le législateur a assigné au dispositif.



Location

Demande de logement social : création du système de traitement "Numéro unique" (arrêté du 15.11.13 : JO du 29.11.13)

Un système de traitement de données à caractère personnel relatif à l'enregistrement des demandes de logement locatif social, dénommé "Numéro unique", est créé (arrêté du 15.11.13). Il permet de dématérialiser les demandes et a pour finalité leur enregistrement en vue de leur instruction, leur mise à disposition des acteurs locaux et la production de données statistiques. Depuis le 5 décembre 2013, il prend la forme d'un site internet interfacé avec le système national d'enregistrement des demandes locatives de logements sociaux et permet aux demandeurs de renouveler ou de mettre à jour leur demande en ligne (www.demande-logement-social.gouv.fr). Cette mesure constitue une première étape de la simplification du système d'attribution des logements sociaux. Dans l'avenir, le site comportera de nouvelles fonctionnalités : une nouvelle demande pourra être déposée sans avoir à la faire enregistrer préalablement auprès d'un service enregistreur et les ménages pourront fournir l'ensemble des pièces justificatives constituant leur dossier de demande, tel que l'envisage le projet de loi ALUR.

En savoir plus : lire la délibération n° 2013-351 du 7.11.13 portant avis sur le projet d'arrêté

Logement HLM/plafonds de ressources pour l'accès à un logement (arrêté du 23.12.13 : JO du 29.12.13)

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs HLM sont revalorisés au 1^{er} janvier 2014, de 0,90% en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers du troisième trimestre.

Ces plafonds de ressources concernent également le conventionnement social et très social Anah (conventions relevant de l'article L.321.8 du CCH). Par ailleurs, les plafonds du Prêt locatif social (PLS) et du Prêt locatif intermédiaire (PLI), sont calculés à partir des plafonds du Prêt locatif à usage social (PLUS).

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2012 pour 2014. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10% par rapport à ceux de l'année n-2.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2009-09

Logement HLM/DOM

Les plafonds de ressources pour l'accès à un logement social (LLS) et très social (LTS) dans les DOM sont actualisés au 1^{er} janvier 2014.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-02

Colocation : divisibilité de la dette locative (Cass. Civ III : 30.10.13)

De principe, le bail consenti à plusieurs colocataires fait naître des obligations conjointes : la pluralité de débiteurs entraîne la division de l'obligation, notamment du paiement du loyer, en autant de fraction qu'il existe de débiteurs. Toutefois, ce principe connaît deux exceptions. D'une part, il est possible pour les parties de convenir d'une clause de solidarité ; celle-ci doit être expresse (Code civil : art. 1202). La plupart des baux d'habitation prévoient cette clause. Le bailleur pourrait alors poursuivre indifféremment l'un ou l'autre des colocataires pour le paiement de la totalité du loyer. D'autre part, les parties peuvent convenir de l'indivisibilité de la dette locative. C'est ce que confirme la Cour de cassation, dans un premier arrêt, qui affirme que la dette de loyer n'est pas, par elle-même, indivisible. Toutefois, il semblerait que l'indivisibilité puisse être tacite. En effet, dans un second arrêt, où il était question d'un bail à usage professionnel, la Cour a considéré que la clause, ouvrant à l'un des colocataires la faculté de résilier le contrat, emportait indivisibilité de la dette locative.

Nullité d'une clause relative au remboursement de la consommation d'électricité (Cass. Civ III : 2.10.13)

Fondés sur l'interdiction de rétrocession d'électricité (loi du 10.2.00), les juges ont annulé la clause d'un bail commercial prévoyant le paiement d'un forfait au titre des consommations électriques. Elle privait le locataire de sa faculté d'avoir un accès direct à une fourniture d'énergie à un tarif librement négocié. Cette nullité ne dispense pas le locataire de payer une indemnité équivalente au coût de la prestation dont il a bénéficié. L'interdiction de revendre de l'électricité, sauf autorisation préalable, s'applique aussi en matière de baux d'habitation.

Dépôt de garantie : restitution du dépôt de garantie versé par le FSL (Cass. Civ III : 23.4.13)

À propos d'un dépôt de garantie versé par le Fonds de solidarité pour le logement (FSL), la Cour de cassation a estimé que, sauf stipulation expresse contraire, le preneur

d'un bail d'habitation a qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie, peu importe qu'il ne l'ait pas versé lui-même.

Cette solution n'est pas nouvelle (Cass. Civ III : 14.6.06).

Charges locatives : rémunération du gardien en cas d'intervention d'un tiers (Cass. Civ III : 17.12.13)

La rémunération du gardien pour les dépenses liées à l'entretien de l'immeuble ou à l'élimination des rejets est récupérable par le bailleur, selon les modalités fixées par décret (pour le logement social, décret du 9.10.82 et pour le secteur privé, décret du 26.8.87, tels que modifiés par le

décret du 19.12.08). Lorsqu'un tiers intervient en raison de "l'impossibilité matérielle ou physique temporaire" pour le gardien d'effectuer seul ces tâches, ces charges sont récupérables. La Cour de cassation apprécie strictement la notion d'impossibilité matérielle ou physique : un empêchement matériel permanent ne saurait justifier la récupération des charges de personnel. En l'espèce, une société intervenait en soutien aux gardiens pour l'exécution de leurs tâches pendant leur temps de travail ; dès lors, la Cour a considéré que la rémunération des gardiens n'était pas récupérable.



Habitat indigne / Expulsion

Péril : possibilité de prescrire la démolition (CE : 6.11.13)

En matière de péril ordinaire, le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble menaçant ruine, après avoir accompli certaines formalités (CCH : L.511-2). En revanche, en matière de péril imminent, il doit se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble (CCH : L.511-3). Toutefois, en l'espèce, le Conseil d'État a indiqué que, dès lors que la situation revêt un caractère d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent exigeant la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire peut l'ordonner, mais en vertu de ses pouvoirs de police générale (CGCT : L.2212-2 et L.2212-4).

Un arrêté de péril imminent ordonnant la démolition d'un immeuble sur le fondement des dispositions de l'article L.511-3 du CCH est illégal et le juge doit relever cette illégalité d'office.

Opposabilité de la procédure d'expulsion au conjoint (Cass. Civ III : 29.10.13)

Les notifications et les significations sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au conjoint du preneur, dès lors que l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur (loi du 6.7.89 : art.9-1). Ce principe a été appliqué par la Cour de cassation à une procédure d'expulsion locative engagée à l'encontre d'un locataire. En l'espèce, elle a considéré que la procédure d'expulsion introduite à l'encontre du preneur pour non-paiement des loyers est opposable à son épouse, car il n'avait pas établi par une démarche positive son statut matrimonial.



Contrats

CCMI : sanction des formalités obligatoires (Cass. Civ III : 20.11.13)

La notice annexée au Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan doit mentionner les travaux à la charge du maître de l'ouvrage (CCH : R.231-4). La Cour de cassation rappelle que chaque poste de travaux doit être chiffré ; à défaut, le contrat est nul, ce dispositif étant d'ordre public. Le maître de l'ouvrage ne peut renoncer à se prévaloir de la nullité du contrat sur ce fondement que dans des circonstances particulières : sa renonciation doit être caractérisée par sa connaissance préalable de la violation des dispositions destinées à le protéger ; le fait qu'il ait commencé à exécuter le contrat ne saurait, à lui seul, avoir pour effet de couvrir l'irrégularité. Par ailleurs, dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle qu'un contrat de construction de maison

individuelle ne peut pas mettre à la charge du maître de l'ouvrage la réalisation d'une étude de sol (Cass. Civ III : 24.10.12).

Contrat de maîtrise d'œuvre : primauté des modalités contractuelles de résiliation du contrat (Cass. Civ III : 9.10.13)

Lorsque le contrat de maîtrise d'œuvre précise des modalités contractuelles de résiliation du contrat, celles-ci s'imposent à la partie qui souhaite sortir du contrat. En l'espèce, le contrat prévoyait que, si le maître de l'ouvrage décide de mettre fin à la mission du maître d'œuvre, pour manquements à ses obligations contractuelles, le contrat serait résilié sans indemnité et la fraction de la mission déjà accomplie devrait être rémunérée avec un abattement de 10%. Le maître de l'ouvrage a souhaité mettre fin à la

relation contractuelle par la voie judiciaire. La Cour de cassation a jugé que le maître de l'ouvrage était tenu par les modalités stipulées au contrat ; il ne pouvait pas s'en affranchir par le biais d'une résiliation judiciaire du contrat.

Rétractation par un des époux coacquéreurs/effets sur le contrat (Cass. Civ III : 4.12.13)

L'acquéreur non-professionnel d'un immeuble à usage d'habitation dispose d'un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, par recommandé avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes (CCH : L.271-1).

En présence d'une pluralité d'acquéreurs, la Cour de cassation a jugé, à propos d'époux coacquéreurs, que rien n'interdit la notification par lettre unique. Cependant, afin que celle-ci produise ses effets à l'égard du couple, il faut que l'avis de réception comporte les deux signatures ou, si une fait défaut, que l'époux signataire dispose d'un pouvoir l'habilitant à représenter son conjoint (Cass. Civ III : 9.6.10).

La Cour de cassation énonce ici et à propos de la même affaire que celle jugée en 2010, que l'exercice du droit de rétractation par un seul des coacquéreurs anéantit le contrat. Le contrat devenu caduc, les parties ne peuvent plus invoquer les dispositions qu'il contenait. En l'espèce, il n'était plus possible de demander à l'acquéreur qui ne s'est pas rétracté, le paiement de la clause pénale prévu au compromis de vente. Cet arrêt fera l'objet d'une publication dans le rapport annuel de la Cour de cassation.

Vente d'un bien en indivision : autorisation du Président du TGI en cas d'urgence (Cass. Civ I : 4.12.13)

Un indivisaire peut être autorisé par le président du Tribunal de grande instance (TGI) à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis, pourvu qu'une telle mesure soit justifiée par l'urgence et l'intérêt commun (Code civil : art. 815-6). En l'espèce, une promesse de vente d'un immeuble avait été signée. Le promettant étant décédé, sa fille avait sollicité auprès du président du TGI l'autorisation de réitérer la vente, malgré l'opposition d'une autre coindivisaire, épouse du défunt.

CCM/penalités de retard à la charge du maître de l'ouvrage (Cass. Civ III : 25.9.13)

Dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle, les pénalités de retard qui peuvent être mises à la charge du constructeur en cas de retard de livraison et à la charge du maître de l'ouvrage en cas de retard de paiement sont réglementées (CCH : R.231-14). Dans un arrêt publié, la Cour de cassation sanctionne un juge du fond qui n'a pas fait application des dispositions réglementaires en la matière. Dès lors que le contrat prévoit que la pénalité pour retard de livraison est fixée à 1/3000e du prix par jour de retard, le taux de la pénalité à la charge du maître d'ouvrage ne peut être supérieur à 1%

par mois des sommes non réglées. En l'espèce, le contrat prévoyait des pénalités de 0,33% par jour calendaire.

CCM/requalification du contrat/devoir de conseil du prêteur (Cass. Civ III : 9.10.13)

Selon une jurisprudence constante, le contrôle de la qualification du contrat de construction n'entre pas dans les obligations du banquier prêteur (Cass. Com : 9.7.02 et 22.10.02 ; Cass. Civ III : 12.2.03 et 2.7.03). En revanche, au titre de son devoir de conseil, le professionnel est tenu de s'assurer du cadre juridique dans lequel l'opération va être réalisée. L'arrêt publié est une illustration de cette règle. Il permet de rappeler que la portée de l'obligation du devoir de conseil est fonction des circonstances.

En 2012, la Cour de cassation avait retenu qu'il ne pouvait échapper au prêteur, rompu à la lecture des contrats de construction de maison individuelle, que le marché de travaux qui lui avait été présenté était un contrat de ce type, même s'il était qualifié de marché de travaux pour la construction d'une maison individuelle (Cass. Civ III : 12.1.12).

Dans l'arrêt du 9 octobre 2013, les faits et la solution sont différents. Il est jugé au contraire que ne commet pas de faute, la banque qui, lorsqu'elle émet son offre de prêt, dispose d'un compromis de vente du terrain, du dossier de demande de permis de construire et d'une estimation des travaux, corps d'état par corps d'état, portant le cachet de l'architecte. En présence de ces documents, le prêteur pouvait légitimement penser que la construction allait être réalisée dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre conclu avec un architecte, et des marchés de travaux.

Prescription de l'action en déchéance du droit aux intérêts (Cass. Civ I : 3.7.13)

Un prêteur qui ne respecte pas le formalisme propre aux contrats de crédit immobilier encourt la déchéance du droit aux intérêts (Code de la consommation : L.312-33). La Cour de cassation précise que cette demande, présentée par voie d'action ou de défense au fond, se prescrit par le délai prévu à l'article L.110-4, 1° du Code de commerce (5 ans, depuis la loi du 17 juin 2008), à compter de la date à laquelle le contrat de crédit est définitivement formé. Cette solution n'est pas nouvelle (Cass. Civ I : 4.5.99).

Mandat d'entremise/signature par un seul des époux (Cass. Civ I : 20.11.13)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation confirme que le mandat de vente confié à un agent immobilier est un simple mandat d'entremise, consistant en la recherche de clients et la négociation. Dès lors, cet acte est un simple acte d'administration qui peut être signé par un seul des époux et l'époux non signataire peut se voir condamner au paiement de clause pénale prévue au mandat. La solution aurait été différente si le mandat avait confié expressément à l'agent immobilier le pouvoir de conclure le contrat de vente au nom et pour le compte du vendeur.

Assurance construction / Assurance habitation

Garantie décennale : désordres thermiques (Cass. Civ III : 8.10.13)

La Cour de cassation a tranché une question importante : la couverture par la garantie décennale des désordres thermiques. Dans cette affaire, les juges du fond avaient débouté le maître de l'ouvrage de sa demande d'indemnisation, au motif que les désordres thermiques étaient seulement susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort ; ils ne relevaient pas de la garantie décennale. La Cour de cassation a censuré cette décision, reprochant aux juges du fond de ne pas avoir recherché si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination. Pour mémoire, le rapport rendu dans le cadre du Plan Bâtiment Durable, sur le thème de la performance énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 134](#)) suggérait de limiter les hypothèses de prise en compte du désordre thermique par la garantie décennale ; selon ces propositions, l'impropriété à la destination ne pourrait être retenue que dans le cas d'une différence de consommation conventionnelle supérieure à 20% et en présence de dommages affectant matériellement l'ouvrage ou ses éléments d'équipement.

Garantie décennale : désordres issus du non-respect des normes garantissant l'accès aux personnes handicapées (Cass. Civ III : 5.11.13)

En l'espèce, une société civile immobilière a fait construire un ensemble immobilier, vendu en état futur d'achèvement. Les dispositions légales et réglementaires imposant la conformité des immeubles aux normes d'accès

aux personnes handicapées ont été intégrées aux documents contractuels. Ces derniers prévoyaient des rampes d'accès aux immeubles. À la réception, le maître de l'ouvrage s'est plaint de désordres : les rampes n'étaient pas conformes aux prévisions contractuelles puisqu'elles ne permettaient pas l'accès des personnes handicapées et rendaient ainsi l'ouvrage impropre à son utilisation. Les juges du fond ont accueilli cette argumentation, considérant que les rampes n'étaient pas achevées et, qu'en conséquence, le garant était tenu d'assurer le financement de la reprise de l'ouvrage. La Cour de cassation a suivi la position des juges du fond.

Assurance dommages-ouvrage : le calcul des délais pour l'assureur (Cass. Civ III : 5.11.13)

L'assureur dommages-ouvrage dispose d'un délai de 60 jours pour se prononcer sur un sinistre, quant à la mise en jeu de sa garantie. Sans réponse au-delà des 60 jours, l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation du dommage. Le point de départ de ce délai est le jour où il réceptionne la déclaration de sinistre et non pas le lendemain (Code des assurances : L.242-1, al. 3). Les règles de computation des délais prévues par le Code de procédure civile (CPC), comme la règle de prorogation relative aux délais expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé (CPC : art. 642) s'appliquent en la matière (Cass. Civ III : 18.2.04). En l'espèce, l'assureur n'avait donc pas répondu dans les délais, pour refuser sa garantie.

Copropriété

Impossibilité pour un copropriétaire de déléguer la faculté de présider l'assemblée générale (Cass. Civ III : 13.11.13)

Tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat des copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 22 al 3). La question de savoir si un mandataire, non copropriétaire, peut être élu président de séance n'était pas tranchée, les textes étant silencieux sur ce point. La Cour de cassation apporte une réponse claire à cette question en faisant une interprétation stricte de la loi. Ainsi, il n'est pas possible pour un copropriétaire de déléguer à ce mandataire la faculté d'être élu président de l'assemblée générale.

Indépendance de l'association syndicale libre à l'égard du statut de la copropriété (Cass. Civ III : 17.9.13)

La Cour de cassation rappelle que les règles applicables aux copropriétés (loi du 10.7.65 et décret du 17.3.67) ne concernent pas les associations syndicales libres de propriétaires, qui sont régies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 (voir déjà en ce sens, Cass. Civ III : 1.7.89 ; Cass. Civ III : 13.2.08). En l'espèce, la Cour en déduit que les juges du fond ne peuvent se fonder sur une disposition de la loi du 10 juillet 1965 pour dispenser le propriétaire d'un lot faisant partie d'une association syndicale de toute participation à une dépense commune (frais de procédure en l'espèce).

Qualification de lot transitoire de copropriété : droit exclusif de construire (Cass. Civ III : 18.9.13)

La notion de "lot transitoire" de copropriété a été créée par la pratique afin de permettre la construction, par tranches, de grands ensembles immobiliers. L'existence de ces lots transitoires de copropriété nécessite leur mention dans le règlement de copropriété. Par ailleurs, ces lots constitués de terrains non bâtis sont privativement réservés à l'exercice d'un droit exclusif de bâtir sur le sol commun, avec affectation d'une quote-part de partie commune (voir en ce sens, Cass. Civ III : 23.4.92).

En l'espèce, la Cour de cassation rappelle que le droit exclusif de construire attaché au lot est un élément essentiel de la qualification de lot transitoire.

Effet de la nullité d'une clause de répartition de charges illicite (Cass. Civ III : 17.9.13)

La question de l'effet de la nullité d'une clause de répartition de charges, et plus précisément du caractère rétroactif ou non de la nouvelle répartition décidée par la copropriété, a fait l'objet de nombreux débats.

La jurisprudence sur ce point a varié, la Cour de cassation considérant d'abord que la nouvelle répartition valait uniquement pour l'avenir (Cass. Civ III : 10.10.95), puis qu'un copropriétaire pouvait prétendre au remboursement des sommes précédemment perçues en vertu de la répartition annulée (Cass. Civ III : 27.9.05).

Dans un récent arrêt (Cass. Civ III : 10.7.13), la Cour de cassation est revenue sur le caractère rétroactif de la nouvelle répartition de charges.

L'arrêt du 17 septembre 2013 s'inscrit dans le prolongement de cette solution : la décision de réputer non écrite une clause illégale de répartition des charges ne vaut que pour l'avenir et ne prend effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée. Un copropriétaire ne peut donc obtenir le remboursement des

sommes précédemment versées en vertu de l'ancienne répartition.

Exclusion des règles de la gestion d'affaires au syndic (Cass. Civ III : 16.10.13)

Le syndic qui accomplit des actes de gestion courante au profit d'une copropriété ne peut prétendre à être rémunéré une fois son mandat résilié.

En l'espèce, un syndic avait saisi le juge de proximité afin d'obtenir la condamnation du syndicat au paiement de ses honoraires pour avoir exercé sa mission alors qu'il avait été mis fin à son mandat et qu'un nouveau syndic avait été désigné en assemblée générale.

En première instance, le juge a fait droit à la demande du syndic sur le fondement de la gestion d'affaire (Code civil : art. 1372). La Cour de cassation, en application d'une jurisprudence constante, censure cette décision: le mandat de syndic ne peut être régi par les règles de la gestion d'affaires. En conséquence, le juge ne saurait appliquer ces règles au syndic, qui ne peut prétendre à être rémunéré après la résiliation de son mandat.

Mise en concurrence d'entreprises : conditions de régularité (Cass. Civ III : 27.11.13)

Un syndic a respecté son obligation de mettre en concurrence des entreprises pour la réalisation de travaux (loi du 10.7.65 : art. 21) dès lors que des devis ont été demandés à deux ou trois entreprises.

La circonstance que pour certains lots, les entreprises consultées n'aient pas toutes répondu, n'affecte pas la régularité de la délibération dès lors que les documents annexés à la convocation décrivaient de façon suffisamment précise le détail des différents travaux prévus ainsi que le coût global et par lots, de sorte que les copropriétaires disposaient des éléments nécessaires pour prendre une décision en connaissance de cause.



Qualité de l'habitat

Extension de l'obligation de réaliser une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments neufs (décret du 30.10.13 : JO du 3.11.13)

Alors qu'elle s'appliquait jusque-là aux bâtiments neufs dont la surface de plancher totale est supérieure à 1 000 m², l'obligation de réaliser une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie est étendue. Elle vise les permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2014, pour les bâtiments neufs dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 1 000 m². Cette étude de faisabilité, qui doit être préalable au dépôt de la demande de permis de construire, a pour but de favoriser

l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables. Le présent décret exclut expressément de cette obligation les bâtiments auxquels la réglementation thermique 2012 s'applique. C'est notamment le cas de la construction de maisons individuelles, puisqu'elle impose le recours à une source d'énergie renouvelable.

DPE/adaptation de la méthode de calcul pour les bâtiments construits avant 1948 (Rép. Min : JO AN du 5.11.13)

L'ensemble du dispositif concernant le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est entré en vigueur depuis le 1^{er} mai 2013¹. Depuis cette date, en application

¹ À l'exception de la transmission à l'ADEME prévue au 1^{er} juin 2013.

de l'arrêté du 8 février 2012, le diagnostic doit indiquer, pour les bâtiments construits avant 1948, la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base des factures). En effet, pour ces bâtiments, la méthode de calcul surestimait très souvent les consommations et déclassait donc les biens. Pour ces bâtiments, l'arrêté du 8 février 2012 prévoit que, dans le cas où les factures ne sont pas disponibles, le DPE peut avoir une étiquette vierge. Cette absence de classement énergétique du bien déçoit

les particuliers. La réponse ministérielle précise que des recherches sont en cours pour adapter la méthode de calcul à ces bâtiments dont les matériaux font l'objet de caractéristiques thermiques particulières. Le ministère rappelle également que le DPE n'a pas pour seul objet d'obtenir l'étiquette énergétique du bien concerné mais que ce document comprend également des recommandations de travaux d'amélioration énergétique.



Urbanisme

Taxe d'aménagement : actualisation pour 2014 des valeurs forfaitaires (arrêté du 15.11.13 : JO du 12.12.13)

L'arrêté du 15 novembre 2013 fixe les valeurs forfaitaires pour 2014 servant au calcul de l'assiette de la taxe d'aménagement. Fixées en fonction de l'indice du coût de la construction, ces valeurs au m² sont pour 2014 de :

- 712 € hors Ile-de-France (724 € en 2013),
- 807 € en Ile-de-France (821 € en 2013).

Un [simulateur de calcul de la taxe d'aménagement](#) est disponible sur le site du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-01

Accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (ordonnance du 19.12.13 : JO du 20.12.13)

Elaborée dans le cadre du "Plan d'investissement d'urgence pour le logement" annoncé par le président de la République le 21 mars dernier, la loi du 1^{er} juillet 2013 a habilité le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative par voie d'ordonnances pour accélérer les projets de construction (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)). La présente ordonnance a pour objet de créer un portail national de l'urbanisme destiné à la consultation des documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. L'objectif est de permettre à l'ensemble des acteurs du secteur d'avoir un accès permanent et rapide à ces documents, dans un format directement exploitable. Pour assurer sa mise en place, l'ordonnance impose, à compter du 1^{er} janvier 2016, aux communes ou leurs groupements compétents, la transmission à l'État sous forme électronique des versions en vigueur de SCOT, PLU, documents en tenant lieu et cartes communales. En outre, elle précise les conditions dans lesquelles ces informations sont mises en ligne pour être accessibles au public. L'autre objectif est également de remplacer, à compter du 1^{er} janvier 2020, l'obligation de publication du document d'urbanisme exécutoire au recueil administratif, par la publication électronique sur le portail de l'urbanisme afin de rendre publics, disponibles et accessibles les documents d'urbanisme à tous les citoyens.

Projets d'aménagement : augmentation du taux de garantie des collectivités territoriales (ordonnance du 19.12.13 : JO du 20.12.13)

Également prise en application de la loi du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative par voie d'ordonnances pour accélérer les projets de construction, la présente ordonnance vise à faciliter le financement des projets d'aménagement comportant principalement la réalisation de logements, en augmentant le taux maximal de garantie apporté par les collectivités territoriales. Cette augmentation du taux de garantie n'est toutefois possible que lorsque le projet d'aménagement se situe dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (commune soumise à la taxe sur les logements vacants) ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (communes listées annexe 2 du décret du 24.7.13).

Certificat de conformité et irrégularité du permis constatée par expert (Cass. Civ III : 23.10.13)

Le fait pour le maître de l'ouvrage d'obtenir de l'administration un certificat de conformité des travaux au permis de construire, ne constitue pas un moyen de preuve irréfragable de la conformité de la construction aux règles d'urbanisme. La Cour de cassation considère qu'il ne prévaut pas sur l'irrégularité du permis de construire constatée par expert. En effet, dans la mesure où le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers, le voisin subissant un préjudice direct peut faire constater son irrégularité sur le fondement de la responsabilité délictuelle. La preuve de l'irrégularité du permis de construire peut alors se faire par tous moyens.

L'importance de la déclaration d'achèvement des travaux (CE : 6.12.13)

Pour les immeubles achevés à compter du 1^{er} octobre 2007, seule la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) déposée en mairie fait courir le délai d'un an durant lequel une action en vue de l'annulation d'une autorisation d'urbanisme est recevable. Passé ce délai d'un an, aucun juge judiciaire ne peut

ordonner la démolition de l'immeuble, et ce, même si le permis était illégal, à moins qu'il n'ait été obtenu par fraude. À défaut de DAACT, le délai d'un an ne court pas et la régularité de l'autorisation d'urbanisme peut être contestée par un tiers dont la demande peut aboutir à la démolition de la construction. S'agissant des immeubles achevés avant le 1^{er} octobre 2007, la date d'achèvement peut quant à elle être prouvée par tous moyens (ex : facture d'eau, d'électricité).

Associations syndicales de propriétaires : les redevances sont des dettes personnelles (CE : 13.11.13)

Il résulte des dispositions des articles 3 et 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires que les propriétaires successifs sont redevables de plein droit des redevances établies à leur nom, quelle que soit la date à laquelle remontent les dépenses. Ces redevances constituent, dès l'émission des rôles, des dettes personnelles de ceux au nom desquelles elles sont établies. En conséquence, lorsqu'une association

syndicale autorisée n'a pas été informée d'une mutation de propriété dans les conditions prévues par ces dispositions, l'ancien propriétaire inscrit sur les rôles demeure redevable, à ce titre, des redevances ainsi mises à sa charge.

La mise en concordance d'un cahier des charges avec le PLU peut être imposée par le maire (CE : 7.10.13)

En cas de discordance entre le cahier des charges contractuel qui régit les rapports entre colotis et le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, le maire peut faire usage du pouvoir qu'il tient des dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme. Cet article lui permet en effet de modifier le cahier des charges pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé postérieurement. Cette faculté offerte au maire permet notamment de faciliter la suppression des règles restreignant la constructibilité.



Collectivités locales

Réquisition des logements vacants : conditions de réalisation de l'engagement de travaux (décret du 22.11.13 : JO du 24.11.13)

Instituée par la loi du 29 juillet 1998, la procédure de la réquisition avec attributaire de locaux vacants a été modifiée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Avant que le préfet procède à une telle réquisition, il doit en notifier au propriétaire son intention. Ce dernier dispose alors de deux mois pour faire connaître sa position. Trois possibilités s'offrent au propriétaire :

- il donne son accord ;
- il s'y oppose et il fait connaître son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois ;
- il s'y oppose et il s'engage à réaliser les travaux nécessaires pour mettre fin à la vacance dans un délai qui ne peut excéder vingt-quatre mois, suivant un échéancier soumis à l'approbation du représentant de l'État.

Le présent décret donne des précisions sur les délais de déclaration et de réalisation de travaux. Ainsi, à compter de son engagement de réaliser les travaux pour mettre fin à la vacance, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour adresser au préfet le programme des travaux correspondants, l'échéancier de leur réalisation ainsi que la date prévisionnelle de mise en location. Le préfet dispose alors d'un délai d'un mois pour faire connaître sa position. S'il est d'accord, le propriétaire devra produire les devis signés sous un délai d'un mois. Ce dernier délai peut être réduit à quinze jours par décision motivée du préfet. À l'issue des travaux, le propriétaire doit justifier au préfet la mise en location du logement. En cas de non-respect de

ses engagements, il s'expose, après mise en demeure, à la prise d'un arrêté de réquisition.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-19

Réforme des valeurs locatives/expérimentation dans 5 départements (loi de finances rectificative 2013 (art. 74) : JO du 30.12.13)

Dans cinq départements désignés par arrêté du ministre en charge du Budget, une expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile sera menée en 2015. Un rapport d'expérimentation devra mesurer les transferts de fiscalité entre les catégories de contribuables ainsi que l'impact de la révision sur les potentiels financier et fiscal des collectivités territoriales, la répartition des dotations de l'État et les instruments de péréquation. Au vu de ce rapport remis au Parlement, la loi déterminera les modalités et le calendrier de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation.

Illégalité d'une procédure de péril : responsabilité de la commune (CE : 13.12.13)

Une commune peut être tenue responsable du préjudice issu de la dégradation d'un immeuble dont la réfection a été retardée en raison d'un arrêté de péril illégal. En l'espèce, une société avait acheté un immeuble inachevé et en mauvais état pour le rénover et le louer en appartements. Le maire de la commune a inclus cet immeuble dans les procédures de péril qu'il avait engagées sur un ensemble d'immeubles et, sur le fondement de ces

décisions, a interdit à l'acquéreur de l'immeuble la réalisation de travaux de ravalement et d'assainissement. L'acquéreur a contesté cette interdiction, au motif que son immeuble n'était pas en péril. Selon le Conseil d'État, l'immeuble en cause était inachevé, en mauvais état, mais ne menaçait pas ruine au sens de l'article L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dès lors, la mesure de péril prise par le maire et l'opposition à la déclaration de travaux ne sont pas légalement justifiées. En conséquence, le propriétaire de l'immeuble est légitime à engager la responsabilité de la commune pour les préjudices causés par ces décisions illégales. Le propriétaire invoquait une perte de loyers et une perte de la valeur vénale de l'immeuble. Le Conseil d'État relève que les décisions du maire et l'impossibilité pour le propriétaire de louer l'immeuble sont sans lien de causalité directe et certain, l'immeuble en cause étant impropre à tout usage sans de très importants travaux. Toutefois, les décisions du maire ayant un lien direct avec l'aggravation de la dégradation de l'immeuble, il accorde au propriétaire une indemnisation au titre de la perte de la valeur vénale de son bien.

Mandat de vente exclusif d'une collectivité/soumission au Code des marchés publics (Rép. Min : JO Sénat du 21.11.13)

Le ministère de l'Intérieur rappelle que, conformément à la jurisprudence du Tribunal des conflits, le mandat confié à un agent immobilier est une prestation de services qui relève du Code des marchés publics et de la loi du 2 janvier 1970 ("loi Hoguet").

En savoir plus : lire la jurisprudence

Contrats de plan État-régions 2014-2020 (circulaire du 15.11.13)

La circulaire du Premier ministre adressée le 2 août 2013 aux préfets indique que la future contractualisation 2014-2020 avec les conseils régionaux portera, en France métropolitaine, sur cinq thématiques : "l'enseignement supérieur (dont la vie étudiante), la recherche et l'innovation" ; "les filières d'avenir et l'usine du futur" ; "la mobilité multimodale" ; "la couverture du territoire par le très haut débit et le développement des usages du numérique" et "la transition écologique et énergétique". La nouvelle circulaire adressée aux préfets mi-novembre propose, pour chaque thématique, les cahiers des charges précisant la démarche à suivre au titre de la concertation avec les régions. Le logement est présent compte-tenu des besoins des étudiants dans l'"enseignement supérieur", et ainsi que par la problématique de la "transition écologique et énergétique". Le soutien possible à la rénovation énergétique des logements est envisagé notamment via la mise en place d'outils financiers innovants et à l'appui aux ingénieries de conseil, de formation et d'accompagnement à destination des professionnels, particuliers et collectivités. Le volet territorial des contrats de plan État-région dans ses différentes composantes (notamment quartiers prioritaires de la politique de la ville, territoires vulnérables subissant des restructurations économiques importantes, territoires confrontés à un déficit de services publics, métropoles) touchera quant à lui des territoires où la question du logement se pose avec acuité.

Professionnels

Organisation et fonctionnement du Cerema (décret du 27.12.13 : JO du 29.12.13)

Le décret fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), "opérationnel" depuis le 1^{er} janvier 2014. Placé sous la tutelle conjointe de la ministre de l'Égalité du territoire et du Logement et du ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, cet établissement fusionne les huit Centres d'études techniques de l'État (Cete), le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (Certu), le Centre d'études techniques, maritimes et fluviales (Cetmef) et le Service d'études sur les transports, les routes et leurs aménagements (Sétra).

Le Cerema a pour mission d'apporter un appui scientifique et technique renforcé, pour élaborer, mettre en œuvre et évaluer les politiques publiques de l'aménagement et du développement durables, auprès de tous les acteurs impliqués (État, collectivités territoriales, acteurs économiques ou associatifs, partenaires scientifiques).

Dans le cadre de ses missions, l'établissement met en œuvre des activités de conseil, d'assistance, d'études, de contrôle, d'innovation et expérimentation, d'expertise, d'essais, de recherche et de capitalisation et diffusion des connaissances.

En savoir plus : lire le site du Cerema

Action Logement : premières signatures de Conventions cadres de territoire (CCT) pour le logement des salariés (CCT Plaine Commune le 12.12.13 et Vallée Scientifique de la Bièvre le 20.12.13)

C'est en Ile-de-France qu'Action Logement a signé ses premières conventions cadres territoriales, afin de répondre aux objectifs locaux en matière de création de logements, de participer au développement économique, de favoriser "la ville des courtes distances" et de "contribuer au développement d'une ville mixte et équilibrée" sur le territoire de la communauté d'agglomération de Plaine Commune (200 000 emplois / 172 000 logements en 2012) et de la Vallée Scientifique de la Bièvre (territoire de projets au Sud de Paris – Val-de-Marne, Hauts-de-Seine - 225 000 emplois / 270 000

logements). Dans les deux cas, la convention se réfère aux objectifs de production d'un Contrat de développement territorial (CDT), ainsi qu'aux objectifs du PLH pour Plaine Commune.

Rappelons que le protocole cadre de partenariat signé entre l'UESL et les présidents de l'AdCF, de l'AMGVF et de

Adaptation ou suppression des exigences réglementaires et normatives pour agir sur le coût de production des bâtiments d'habitation (propositions de huit organisations professionnelles, 11.12.13)

Huit organisations professionnelles représentant les artisans et entreprises du bâtiment, organismes HLM, aménageurs, promoteurs immobiliers, constructeurs, entreprises publiques locales et économistes de la construction ont soumis à la ministre de l'Égalité, du territoire et du Logement, un ensemble de propositions argumentées de simplification normative, afin de diminuer significativement les coûts de construction, de rénovation et d'entretien des logements. Contribution collective à la démarche "objectif 500 000" lancée par la ministre ([cf. Habitat Actualité n° 136](#)), ces propositions concernent le champ de l'édiction, de l'évolution et de l'évaluation du corpus réglementaire et normatif d'une part, la révision du stock de normes réglementaires sous l'angle coût/efficacité et le cas échéant, confort d'usage.

Les professionnels souhaitent notamment que soit systématisée une concertation avec l'ensemble des acteurs avant la parution de toute nouvelle norme et réglementation ; une évaluation des impacts économiques à la construction comme à l'exploitation et à l'utilisation ; une période transitoire et progressive entre la promulgation d'un texte et sa mise en application. En matière de révision du stock de normes et

l'ACUF engage cette coopération opérationnelle sur la période 2013/2015 et concerne les aires métropolitaines connaissant une tension sur le marché de l'habitat ([cf. Habitat Actualité n° 134](#)).

réglementations, les propositions visent notamment à réduire les contraintes et les formalités administratives, les attestations, les études d'impact et les obligations de mesures multiples. Elles visent également à optimiser et simplifier les règles de construction : RT 2012, loi sur l'eau, acoustique, ascenseurs, sismique, accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite, amiante, sécurité incendie, termites, haut débit...

Vendeur retraité en liquidation judiciaire/responsabilité du notaire et de l'agent immobilier (Cass. Civ I : 16.10.13)

Agents immobiliers et notaires ont l'obligation d'assurer l'efficacité des actes qu'ils dressent. Dans ce cadre, ils s'assurent classiquement que le vendeur est en capacité de vendre ses biens et qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire. Dans l'arrêt du 16 octobre 2013, il est jugé que ces professionnels sont tenus de vérifier "*par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible, les déclarations faites par les vendeurs qui conditionnent la validité ou l'efficacité des actes qu'ils dressent*". À défaut, l'acquéreur évincé, pourra agir en indemnisation contre ces deux professionnels. Pour mémoire, on rappellera que l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire est inscrite au registre du commerce et des sociétés (Code de commerce : R.621-8).



Droit général

Prolongation des mises en valeur des espaces urbains en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin (décret du 23.12.13 : JO du 27.12.13)

La loi du 30 décembre 1996 a institué en Guadeloupe et en Martinique, les agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite "des cinquante pas géométriques". Ces agences dites "agences des cinquante pas géométriques" ont pour mission de conduire le processus de régularisation des occupants sans titre des terrains du domaine public littoral. La loi du 17 octobre 2013 a prolongé de deux ans, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2016, leur existence en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin. La publication du décret du 23 décembre 2013 rend la prolongation effective.

Extension et adaptation à Mayotte du Code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) ainsi que de divers décrets relatifs au logement (décret du 27.12.13 : JO du 31.12.13)

L'ordonnance du 26 avril 2012 a rendu applicables à Mayotte les dispositions législatives du Code de la construction et de l'habitation ainsi que diverses lois relatives au logement. Le présent décret poursuit le même objectif s'agissant des dispositions réglementaires. Cette extension concerne principalement les règles techniques générales de la construction et en particulier les points suivants :

- l'obligation d'installation d'un ascenseur dans les bâtiments d'habitation collectifs de plus de trois étages, pour les opérations dont la demande de permis de construire sera déposée, à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- l'obligation pour les constructions de bâtiments d'habitation collectifs et pour les constructions de maisons

individuelles de respecter certaines normes de construction prévues au CCH ;

- l'obligation de contrôle technique pour les constructions importantes ;
- les dispositions générales en matière de protection contre l'incendie et les risques de panique dans les immeubles recevant du public ;
- l'obligation relative aux détecteurs de fumée à compter du 8 mars 2015 ;
- la sécurité des piscines ;
- les caractéristiques thermiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation et les règles fixées par le décret n° 2009-424 du 17 avril 2009 (des adaptations seront précisées par arrêté pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2017) ;
- les différents statuts de constructeurs et les différentes formes de contrat en matière de vente, notamment la vente en l'état futur d'achèvement, et en matière de construction de maison individuelle ;
- les dispositions relatives à la protection des acquéreurs immobiliers ; les dispositions relatives à l'établissement du diagnostic technique en cas de vente d'un bien immobilier à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- l'élaboration d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et la mise en œuvre du fonds de solidarité pour le logement ;
- les dispositions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction et notamment les règles relatives à ses emplois, distribuées par le réseau "Action logement", applicables depuis le 1^{er} janvier 2014 ;
- la mise en œuvre du prêt ne portant pas intérêt pour financer la primo-accession à la propriété, dit prêt à taux zéro plus ou "PTZ+" (cf. [Analyse juridique n° 2013-11](#)) ;
- les modalités de création des associations départementales d'information sur le logement ;
- l'installation d'un conseil départemental de l'habitat ;
- le régime national des prêts et subventions pour le logement locatif social ;
- les procédures d'attribution des logements sociaux et, notamment, la procédure dite du numéro unique (les procédures du droit au logement opposable ne sont pas applicables à Mayotte) ;
- le régime des conventions d'utilité sociale, applicable à compter du 1^{er} janvier 2017 ;
- les dispositions relatives aux bâtiments insalubres ou menaçant ruine ;
- la liste des charges que le propriétaire peut récupérer auprès du locataire ;
- certaines procédures applicables en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau.

L'adaptation des textes concerne notamment les rapports locatifs :

- la liste limitative des charges récupérables des logements du secteur HLM et celle relative aux logements du secteur privé (décret du 9.11.82 et décret du 26.8.87), applicables depuis le 1^{er} janvier 2014 ;

- les caractéristiques relatives aux logements décents (décret du 30.1.02) applicables avec les adaptations particulières suivantes jusqu'au 31 décembre 2019 :

- le logement peut être équipé d'un coffret électrique de répartition, relié à une prise de terre normalisée et sécurisé par un disjoncteur différentiel ;
- les installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes sont raccordées à un système d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou, à défaut, à un système d'assainissement individuel comprenant une fosse septique et un puisard d'infiltration ;
- le coin cuisine, s'il existe, doit être aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson ;
- l'installation sanitaire, est alimentée en eau et non pas en eau chaude et froide et peut être extérieure au logement ;
- le wc est facilement accessible et n'a pas à être situé dans le même bâtiment.

Indemnisation du droit de passage suite à la division d'un immeuble (Cass. Civ III : 15.10.13)

Le régime de la servitude de désenclavement distingue deux situations. La première, générale, envisage le principe de la création d'une servitude pour désenclaver un propriétaire : le propriétaire, dont les fonds sont enclavés, peut demander un passage sur les fonds voisins, à charge pour lui d'indemniser les fonds servants (Code civil : art. 682). La seconde, particulière, prévoit que, si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de la division (Code civil : art. 684, al.1). En ce dernier cas, le Code civil est silencieux quant à l'obligation du propriétaire enclavé d'indemniser le propriétaire du fond servant. Dans cet arrêt, la Cour de cassation, revenant sur une jurisprudence ancienne (Cass. Req : 1.8.34), reconnaît au propriétaire du fonds servant le droit de percevoir une indemnité compensant l'instauration du passage ordonné par le juge. La Cour précise que le propriétaire du fonds servant peut toutefois renoncer par contrat à cette indemnisation.

Réforme du contentieux social devant la juridiction administrative (décret du 13.8.13 : JO du 15.8.13)

Depuis le 1^{er} janvier 2014 et par dérogation aux règles de droit commun, les requêtes enregistrées au greffe dans certains contentieux relevant des juridictions administratives, sont jugées par un juge unique et non plus par une formation collégiale. L'appel est supprimé (possibilité d'exercer un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État). Parallèlement, les règles d'instruction sont remaniées :

- le juge ne peut pas rejeter une requête pour défaut ou pour insuffisance de motivation sans avoir, au préalable, invité le requérant à régulariser sa requête dans un délai qui, sauf urgence, ne peut être inférieur à quinze jours ;

- l'administration est tenue de communiquer au juge l'ensemble du dossier, constitué pour l'instruction de la demande, objet de la requête ;
- les parties peuvent formuler des observations orales à l'audience.

Cela concerne, notamment, les contentieux relatifs aux contestations de décisions administratives portant sur l'allocation personnalisée au logement, le revenu de solidarité active, l'insalubrité et le contentieux du droit au logement opposable (CJA : R.778-1 à 3).

Pour cette dernière matière, le décret ne fait que rappeler une mesure déjà posée par le Code de justice administrative : en cas de non-exécution de la décision de la commission de médiation par le préfet, le demandeur reconnu prioritaire (pour se voir attribuer en urgence un logement ou un hébergement) peut introduire un recours jugé par un magistrat unique.

Suppression du droit de timbre de 35 € (décret du 29.12.13 : JO du 30.12.13)

Le décret définit les modalités de suppression de la contribution pour l'aide juridique mise en place depuis le 1^{er} octobre 2011. Sont visées les instances introduites à compter du 1^{er} janvier 2014 devant une juridiction judiciaire en matière civile, commerciale, prud'homale, sociale, rurale ou devant une juridiction administrative. Sont maintenues, les dispositions relatives à la contribution de 150 € due par les parties, non bénéficiaires de l'aide juridictionnelle, à l'instance d'appel, lorsque la constitution d'avocat est obligatoire (CPC : art. 963 et 964). Ce texte proroge d'une année la durée d'expérimentation en matière de médiation familiale qui contraint les parents en désaccord, concernant l'exercice de l'autorité parentale, à rencontrer un médiateur familial professionnel.

Propositions, Projets

Projet de loi ALUR

Après un passage en première lecture à l'Assemblée nationale en septembre 2013 et au Sénat en octobre ([cf. Habitat Actualité n° 136](#)), le projet de loi ALUR a été adopté en deuxième lecture par les députés le 16 janvier 2014.

Le Sénat examinera le texte, en seconde lecture, à partir du 29 janvier pour un vote définitif prévu à la fin du mois de février.

Projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société française au vieillissement

(Document de concertation du 29.11.13)

La concertation sur le projet de loi d'adaptation de la société française au vieillissement, conduite par la ministre déléguée chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie, réunit, outre les acteurs du secteur médico-social, les départements et autres collectivités territoriales, les représentants des usagers, les acteurs du logement, des transports et de l'urbanisme. Cette concertation d'une durée de trois mois doit aboutir à une loi d'orientation et de programmation qui sera votée avant fin 2014. La première étape du projet de loi concernera le maintien à

domicile, la seconde l'accompagnement et la prise en charge en établissements. Parmi les propositions soumises à la concertation, le logement figure en bonne place, au titre du développement de l'accès aux aides techniques qui facilitent et sécurisent la vie des personnes âgées à leur domicile ainsi que du soutien à l'offre de logement intermédiaire entre le domicile et l'établissement, qu'il s'agisse de la rénovation des foyers-logements ou de la modernisation des diverses formes d'habitat regroupés.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Fédération bancaire française : Le comité exécutif de la Fédération bancaire française (FBF) a nommé **Marie-Anne Barbat-Layani** directrice générale de la FBF. Elle devient également directrice générale de l'Association française des banques (AFB).

Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) :

Isabelle Massin est nommée présidente de la 1^{ère} section du CGEDD (arrêté du 26.11.13).

Patrice Parisé, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts de classe exceptionnelle, est nommé vice-président du CGEDD (arrêté du 6.12.13).

Observatoire interministériel de l'accessibilité et de la conception universelle (OBIAÇU) :

Claire-Lise Champion, sénatrice de l'Essonne, s'est vu confier la Présidence de l'Observatoire interministériel de l'accessibilité et de la conception universelle (OBIAÇU) par le ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, **Philippe Martin** et la ministre déléguée chargée des

personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion, **Marie-Arlette Carlotti** (arrêté du 19.12.13 : JO du 27.12.13).

Cerema : **Bernard Larrourou** dirigera le Cerema, nouveau centre d'études et d'expertise du MEDDE et du METL (cf. § Professionnels).

Société de gestion du FGAS : **François Delarue** est nommé dans les fonctions de Président du Conseil d'administration de la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété à compter du 9 décembre 2013 (arrêté du 29.11.13).

Qualibat : **Dominique Tarrin** est le nouveau directeur général de l'organisme de qualification et de certification des entreprises de construction, Qualibat, qu'il avait intégré, en juillet 2011, en tant que directeur général adjoint.

Edition

FAPIL/guide du propriétaire solidaire en Ile-de-France



La FAPIL Ile-de-France publie un guide à destination des propriétaires bailleurs leur présentant les différentes possibilités de mettre en location leur bien, selon qu'ils souhaitent le louer en l'état ou y réaliser des travaux, tout en contribuant à l'accès au logement de personnes en difficulté

(gestion locative adaptée, bail à réhabilitation, ...). Ce guide présente également dans une dernière partie différentes possibilités d'investissement solidaire dans le champ du logement (produits financiers, dons, legs, bénévolat, ...).

En savoir plus : lire le guide

AQC/fiches qualité réglementaire (nouveauté 2013)

Construire un bâtiment oblige les maîtres d'ouvrage et les constructeurs à respecter des règles d'ordre public (sécurité incendie, parasismique, thermique, acoustique, etc.). Les objectifs de ces réglementations sont la mise en

sécurité des occupants, le confort des utilisateurs ou les réductions des consommations énergétiques. Le non-respect de ces réglementations peut entraîner des demandes de mise en conformité, voire des suites judiciaires.

Les fiches "qualité réglementaire dans les bâtiments d'habitation neufs" développent les points sensibles réglementaires à prendre en compte tant en conception qu'en réalisation. Elles sont conçues à partir de constats établis par les services du ministère ayant en charge le logement et la construction. Elles sont un véritable outil pédagogique qui, à partir du constat d'une défaillance, en explique les causes et souligne les points d'attention.

Elles s'adressent aux acteurs de l'acte de construire, qu'ils soient maîtres d'ouvrage ou constructeurs (maîtres d'œuvre, entrepreneurs, bureaux de contrôle). Elles sont également utiles aux formateurs qui peuvent intégrer ces messages dans leurs cours.

En savoir plus : lire les fiches

Date de publication : 17 février 2014

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication et comité de rédaction: ANIL
G.Chalencon, J.Bosvieux, R.Conan, L.du Merle,
B.Herbert, N.Kherbouche, E.Le Dù, N.Maury, S.Merlin,
D.Mokrani, H.Schmit, N.Wagner

Le réseau des
ADIL est agréé
par l'ANIL et
conventionné
par le ministère
chargé
du logement